

Министерство по образованию и науке Российской Федерации
Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б. Н. Ельцина

О. В. Мезенцева

ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

Научный редактор проф., д-р техн. наук М. А. Гervasев

Екатеринбург
УрФУ
2011

УДК 330.133.7:725.2(075.8)

ББК 65.223я73

М44

Рецензенты:

Л. Н. Бондарева, канд. экон. наук, дир-р НОУ Уральский институт развития бизнеса.

Т. К. Руткаускас, проф., д-р экон. наук, заведующий кафедрой региональной и муниципальной экономики Института экономики и управления ФГАОУ ВПО «Российский государственный профессионально-педагогический университет».

Мезенцева О. В.

М44 Оценка коммерческой недвижимости: учебное пособие / О. В. Мезенцева. Екатеринбург : УрФУ, 2011. 115 с.

ISBN 978 – 5 – 321 – 01900 – 9

Настоящее пособие содержит ключевые аспекты применения методов оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости в целях снижения рисков при инвестиционном проектировании и расширении коммерческой деятельности промышленных предприятий. В работе приводятся классификации объектов промышленной недвижимости, особенности проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования коммерческой недвижимости, а также инвестиционно-ипотечного анализа, приводятся методы оценки земельных участков, предназначенных для застройки объектами коммерческой недвижимости.

Учебное пособие предназначено студентам вузов экономических специальностей, а также специалистам, занимающимся вопросами организации коммерческой деятельности, стратегическим планированием и управлением предприятий.

Библиогр.: 18 назв. Табл. 9. Рис. 2. Прил. 2.

УДК 338.2:334.7(075.8)

ББК 65.290–2я73

ISBN 978 – 5 – 321 – 01900 – 9

© УрФУ, 2010

© Мезенцева О. В., 2011

Оглавление

Оглавление.....	3
Введение.....	4
Понятие и классификации коммерческой недвижимости	6
Классификация офисной недвижимости	11
Классификация складской недвижимости и логистических центров	14
Классификация складов Knight Frank	22
Классификация Swiss Realty Group	28
Классификация складов по форме собственности, назначениям другим признакам	31
Классификация складов по назначению	32
Классификация торговой недвижимости	34
Классификация промышленной недвижимости	42
Принципы оценки недвижимости.....	44
Особенности анализа рынка недвижимости и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости	50
Подходы и методы оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости.....	57
Сравнительный подход	57
Доходный подход	66
Затратный подход	83
Оценка рыночной стоимости земельных участков.....	90
Метод сравнения продаж	91
Метод выделения	94
Метод распределения	96
Метод капитализации земельной ренты	97
Метод остатка	98
Метод предполагаемого использования	102
Библиографический список	104
Приложение А.....	105
Классификация офисной недвижимости Г. М. Стерник.....	105
Приложение Б.....	109
Классификация торговой недвижимости Г. М. Стерник.....	109

Введение

В современных условиях оценка недвижимого имущества является необходимой при практически любой операции инвестиционного характера, например, для организации, проектирования, расширения деятельности предприятий. Кроме того, с переходом на международные стандарты финансовой отчетности, оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости становится необходимым условием предоставления годовой отчетности предприятия и отчетности перед акционерами.

Учебное пособие подготовлено в соответствии с государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования на основании требований к обязательному минимуму содержания и уровню подготовки специалистов экономических специальностей. В нем учитываются действующие законы, нормы и правила, методические указания. Вопросы оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости являются неотъемлемой частью курсов «Организация, технология и проектирование предприятий (по отраслям)», «Организация коммерческой деятельности металлургических предприятий», предусмотренных учебными планами по специальности 080301 «Коммерция в металлургии» и магистратуры по программе 080301.68 «Коммерческая деятельность на рынке товаров и услуг».

Основная задача данного учебного пособия дать специалистам в области коммерции различных сфер и уровней управления систематизированные сведения об экономических и инвестиционных процессах, связанных с недвижимым имуществом юридических лиц, как основной составляющей активов каждого промышленного предприятия.

В учебном пособии рассматриваются основные теоретические и практические проблемы оценки рыночной стоимости недвижимого имущества при организации и проектировании промышленных предприятий, складских и логистических комплексов, управляющих компаний. Излагаются понятия и классификации коммерческой недвижимости, механизм оценки рыночной стоимости ком-

мерческой недвижимости, особенности проведения инвестиционно-ипотечного анализа, и анализа на наилучшее и наиболее эффективное использование.

Методологической базой настоящего учебного пособия являются материалы государственных органов власти, отечественная и иностранная литература, периодическая печать, посвященная анализу рынка и оценке рыночной стоимости коммерческой недвижимости, а также накопленный опыт при чтении лекций по курсам «Организация, технология и проектирование предприятий (по отраслям)», «Организация коммерческой деятельности металлургических предприятий» и практическая оценочная работа.

Понятие и классификации коммерческой недвижимости

Рассмотрим понятие недвижимости в соответствии с российским законодательством. Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Федеральный закон № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 1) определяет недвижимое имущество как земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

Таким образом, недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо связано с ними как под поверхностью земли, так и над поверхностью, а также права и обязанности, обусловленные владением, распоряжением и использованием объектами недвижимости. Особо следует отметить, что Федеральный закон № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» относит к объектам недвижимости и предприятие как имущественный комплекс. Данный закон также дает понятие обременений недвижимого имущества.

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. К ним относятся подлежащие госу-

дарственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т. д.). Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого (хотя по своей физической сути оно является движимым), обусловлено тем, что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Поскольку понятия земельного участка и недвижимости связаны друг с другом, целесообразно рассмотреть понятие земельного участка. Ст. 6 Земельного кодекса РФ определяет понятие земельного участка следующим образом: земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, объект недвижимого имущества включает в себя земельный участок и здания, сооружения, относящиеся к данному участку, что определяет родовые признаки недвижимости, отличающие её от объектов движимого имущества:

- стационарность, неподвижность. Признак характеризуется прочной физической связью объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования;
- материальность. Следует отметить тот факт, что недвижимость всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде,

о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т. д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объекта, которая и составляет основу стоимости недвижимости. Однако сама по себе она не определяет стоимость. Любой объект обладает стоимостью, имея в той или иной мере такие характеристики, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения должна присутствовать для создания значительной стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность и тенденции, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, и все это, взаимодействуя между собой, создает, сохраняет, изменяет или уменьшает стоимость недвижимости. Здесь также следует заметить, что недвижимость является одним из немногих товаров, стоимость которых не только практически всегда стабильна, но и имеет тенденцию к постепенному росту с течением времени;

- долговечность недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Укрупненная классификация объектов недвижимости может выглядеть следующим образом [1]:

- 1) естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще «недвижимостью по природе»;

- 2) искусственные объекты (постройки):

- а) жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

- б) коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения:

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т. д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т. д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т. д.);
- специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.;

г) инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т. д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев. Искусственные объекты получили название «недвижимость по закону». Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к незаконченным объектам строительства (незавершенного строительства).

Особенности регулирования земельных отношений в России предполагает деление земель (ст. 1 Земельного кодекса РФ) по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;

- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость – и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость [1].

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести офисную недвижимость и административные здания.

Классификация офисной недвижимости

До недавнего времени основной классификацией офисных площадей было деление их на три (А, В, С) или четыре класса (в этом случае добавляли D). Объекты класса А – это современные бизнес-центры, построенные по проекту известного архитектора девелопером, который имеет отличную репутацию и определенный опыт работы в данной области. Помещения в них отличаются оптимальными планировочными решениями и высоким качеством отделки, само здание оснащено новейшими инженерными системами, а решением всех вопросов по его эксплуатации занимается профессиональная управляющая компания. Разумеется, для удобства арендаторов создана развитая инфраструктура, а подземный паркинг предполагает наличие как минимум одного машино-места на 60 м² арендуемых площадей. Для офиса класса В значимо, чтобы там был сделан хороший ремонт, существовала круглосуточная охрана и производился контроль доступа в помещения, а также исправно функционировали службы управления объектом. Класс С объединяет офисы, построенные с другой целью: здания бывших НИИ, гостиниц, учебных заведений и прочие административные объекты, помещения на первых этажах и в подвалах жилых домов. Как правило, все бытовые вопросы, в том числе касающиеся охраны, арендаторы решают самостоятельно. Если наряду с С выделяется еще и класс D, то основная разница между ними заключается в качестве помещений, используемых под офисы, наличии в них хотя бы косметического ремонта, в определенном состоянии общественных зон. К классу D иногда относят подвальные помещения.

В конце прошлого года ведущие консалтинговые компании CB Richard Ellis Noble Gibbons, Colliers International, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko и Jones Lang LaSalle анонсировали новую систему стандартов для офисной недвижимости. При этом в расчет принимали только качественные

офисные площади, подразделяемые на три класса – А, В, В+. Главное отличие новой классификации – в более структурированных критериях оценки. Все параметры поделены на группы, в каждой из которых есть определенный набор обязательных и желательных характеристик.

Например, для класса А императивным является соответствие объекта следующим требованиям: наличие центральной системы управления зданием, возможности устанавливать индивидуальный климатический режим для каждого офисного блока, современных систем пожарной безопасности, высококачественных скоростных лифтов от ведущих мировых производителей, двух независимых источников электроснабжения с автоматическим переключением, или дизельного генератора, современных систем безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, систему электронных пропусков, круглосуточную охрану здания). Кроме того, высота потолков должна быть не менее 2,7–2,8 м, планировка этажа – являться открытой, эффективной, шаг колонн – составлять не менее шести метров. Сюда надо добавить возможность установки полноценного фальшпола, наличие качественной и презентабельной отделки помещений общего пользования, входной группы и фасада, хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие производства, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее), удобный подъезд к зданию и его транспортная доступность (не более 10–15 минут ходьбы от ближайшей станции метро или наличие перехода от метро до здания), существование подземной парковки или крытой многоуровневой наземной парковки с внутренним переходом к дому. Другие признаки офисов класса А – наличие профессиональной управляющей компании, ведущей не менее пяти офисных зданий сопоставимого уровня или обладающей достаточным опытом работы, а также не менее двух независимых провайдеров телекоммуникационных услуг. И наконец, нельзя отнести офис к названному классу, если в нем нет развитой инфраструктуры – пунктов питания, соответствующих размерам здания и числу работающих в нем сотрудников, а также не менее двух других объ-

ектов, оказывающих те или иные услуги, например, банкомата, газетного киоска, химчистки, магазинов и т. п. Факультативные критерии отнесения помещения к классу А, в частности, таковы: не более чем 30-секундный максимальный период ожидания лифта, не более чем 18–20-метровая глубина этажа от окна до окна, рациональное расположение окон, обеспеченность парковочными местами в зависимости от месторасположения, прозрачная структура собственности и принадлежность объекта одному владельцу (здание не должно быть распродано отдельными этажами или блоками), эффективно организованная зона ресепшена. Здания класса В+ должны отвечать как минимум десяти обязательным и восьми факультативным из вышеперечисленных требований, а для категории В будет достаточным наличие шести обязательных и восьми факультативных параметров.

Российская классификация офисной недвижимости, разработанная Г. М. Стерник, приведена в приложении А.

Основным критерием отнесения офисного здания и офисных помещений к той или иной категории в соответствии с международной методологией является местоположение здания. Г. М. Стерник в своей методологии исходит из того, что местоположение не имеет такого принципиального значения, так как недостатком международных методологий является учет влияния местоположения на арендные ставки и цены отдельно от влияния качества объекта, хотя в большинстве российских мегаполисов офисные здания высокого класса могут строиться не в центре города.

Другая российская классификация офисной недвижимости дается информационным агентством ООО «КО-ИНВЕСТ», основной классификационный признак в данном случае – качество отделки и технология строительства здания. Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами ООО «КО-ИНВЕСТ» как Standart–69, при условии, что в них после 1985 г. не проводился капитальный ремонт или реконструкция.

Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г. или здания, в которых после 1985 г. проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUXE (люкс).

Классификация произведена на основе качества внутренней и внешней отделки. Авторами справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» был составлен классификатор наиболее распространенных материалов, конструкций и инженерных систем. Данная классификация по методологии КО-ИНВЕСТ применяется и для зданий другого назначения, например, торговых помещений, складов и т. д.

Классификация складской недвижимости и логистических центров

Складами называют складские здания и сооружения, хранилища материалов, сырья, оборудования, продукции и т. п.

Различают склады базовые, производственные, торгово-производственные, торговые, перевалочные, распределительные (для обеспечения эффективности грузовых связей между отдельными объектами в сфере производства и потребления, регулирования материальных ресурсов и их распределения), универсальные (для совместного хранения товарно-материальных ценностей, допускающих одинаковые условия содержания), специализированные (для раздельного хранения грузов определённых видов – жидких, сыпучих, взрывчатых и др.).

Склады размещают на путях основных грузовых потоков, отдельно или в комплексе с другими складами и зданиями различного назначения, с учётом свойств хранящихся материалов и возможности расширения складских площадей.

В складах нередко выполняются подготовительные и некоторые производственные операции (комплектование, расфасовка и т. п.). Основные способы

хранения штучных или пакетированных грузов – стеллажный и штабельный. Применяются следующие виды стеллажей: передвижные (перемещаемые вручную или с помощью механического привода), стационарные тоннельного типа, стационарные многоярусные и др. Подъёмно-транспортное оборудование складов – это рельсовые и безрельсовые транспортные средства (механизированные и ручные) с периодической подачей грузов, крановое оборудование и механизмы с непрерывной подачей грузов. Внутри складских помещений преобладают механизмы напольного безрельсового и непрерывного транспорта для пакетированных грузов (конвейеры, электро- и автопогрузчики, краны-штабелеры с дистанционным и программным управлением). В крупных складах распознавание грузов, выбор места хранения, управление механизмами выполняется с помощью компьютеров.

Склады строят:

- открытые – на открытых площадках (для хранения контейнеров, тяжеловесных грузов и т. п.);
- полузакрытые (навесы) – одно- и многопролётные; закрытые – одно- и многоэтажные, отапливаемые и т. н. холодные.
- закрытые склады бывают наземные, полуподземные и подземные.

Планировочные и конструктивные решения складов определяются общими принципами проектирования производственных зданий.

Для хранения жидкостей (например, нефтепродуктов) применяют металлические или железобетонные *резервуары* (наземные, полуподземные и подземные). Склады сыпучих материалов, нечувствительных к атмосферным воздействиям, обычно устраивают открытыми и оборудуют мостовыми, козловыми или стреловыми кранами. Сыпучие материалы, на которые атмосферная влага оказывает отрицательное воздействие (рудные материалы, искусственные удобрения), хранят в закрытых складах, снабженных транспортёрами, или под навесами, имеющими мостовые краны или кран-балки. Для хранения зернопродуктов, це-

мента и других ценных сыпучих материалов сооружают т. н. силосные склады, оборудованные горизонтальными и вертикальными транспортёрами.

Современные тенденции в проектировании и строительстве складов характеризуются увеличением высоты складских помещений, укрупнением сеток колонн, применением лёгких несущих и ограждающих конструкций (например, покрытий из волнистых листов алюминиевых сплавов, навесных стеновых панелей из профилированной листовой стали и т. п.), использованием стеллажных конструкций для устройства покрытия и для укрепления ограждающих конструкций стен. Весьма эффективно (по капитальным затратам) применение в строительстве складов пневматических строительных конструкций, а также сооружение подземных складов и складов, размещаемых в горных выработках.

Товарный склад – организация, обеспечивающая и / или осуществляющая хранение, подготовку к продаже и отпуск товаров оптовым покупателям. Товарный склад может функционировать и как структурное подразделение предприятия оптовой торговли.

Универсальный общетоварный склад – общетоварный склад, осуществляющий складские операции с универсальным ассортиментом товаров.

Специализированный общетоварный склад – общетоварный склад, осуществляющий складские операции с одной группой товаров.

Общетоварный склад – товарный склад, предназначенный для осуществления складских операций с товарами, не требующими регулируемых режимов хранения.

Общая площадь товарного склада – площадь всех помещений склада. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие здания.

Грузооборот склада – объем товарной массы в натуральном исчислении, проходящий через склад за определенный календарный период.

Наряд на вывоз со склада – документ, выдаваемый на предприятии и содержащий указание отпустить со склада товары, указанные клиентом.

Емкость товарного склада – характеристика помещений основного производственного назначения, выражающая их вместимость при выбранном способе хранения товаров.

Складская площадь товарного склада – площадь складских помещений основного производственного назначения.

Подсобная площадь товарного склада – площадь складских помещений подсобного назначения.

Грузовая площадь товарного склада – площадь складских помещений, занимаемая стеллажами, поддонами, контейнерами, предназначенными для хранения товаров.

Время обращения – это время с момента поступления на склад готовой продукции до её реализации.

Хранение на товарном складе – разновидность договора хранения (регулируется гл. 47 ГК РФ). По договору складского хранения товарный склад (хранитель) обязуется за вознаграждение хранить товары, переданные ему товаровладельцем (поклажедателем), и возвратить эти товары в сохранности. Письменная форма договора складского хранения считается соблюденной, если его заключение и принятие товара на склад удостоверены складским документом (ст. 912 ГК РФ, ст. 907 ГК РФ).

Частные склады – склады, принадлежащие частному лицу или компании. Все расходы по обработке груза и его хранению на складе производятся за счет владельца склада.

Биржевой склад – склад, аттестованный и контролируемый биржей и используемый ею как место поставки товара при исполнении контрактов.

Бондовый склад – склад, приписанный к определенной таможне, на котором можно хранить импортные товары. При этом пошлины уплачиваются лишь в случае отправки товаров внутрь страны. Хранение на бондовых складах ограничено определенными сроками, по истечении которых товары обращаются в доход государства.

Лесной склад – один из основных цехов лесозаготовительного предприятия, предназначается для временного хранения и первичной обработки круглого леса, частичной переработки его и отгрузки продукции потребителям.

Зерновые склады, зернохранилища – помещения для хранения зерна, устроенные таким образом, чтобы насыпанное небольшим слоем зерно постоянно вентилировалось, для этого имеются отдушины, люки и окна. Для передачи зерна из нижнего этажа в верхние, часто 5 или 6 этаж, пользуются машинами. Лучшее устройство имеют склады-элеваторы, приспособленные не только для хранения, но и для очистки, сортировки и загрузки зерна на корабли или в вагоны.

Налоговый склад (Акцизный склад). Комплекс мер и мероприятий налогового контроля, осуществляемых налоговыми органами в отношении алкогольной продукции с момента окончания ее производства и / или поступления на склад (далее – акцизный склад) до момента ее отгрузки (передачи) покупателям.

Под действием режима налогового склада находится территория, на которой расположены производственные помещения, используемые налогоплательщиком для производства алкогольной продукции, а также находящиеся вне этой территории специально учреждаемые акцизные склады для ее хранения. Хранение указанной продукции до отгрузки (передачи) покупателям в иных местах, за исключением акцизных складов и транспортных средств при перевозке в режиме транспортировки, запрещается.

Момент отгрузки (передачи) алкогольной продукции с территории, на которой расположены производственные помещения, используемые налогоплательщиком для ее производства, или с акцизного склада покупателям и / или своему структурному подразделению, осуществляющему розничную реализацию, считается моментом завершения действия режима налогового склада. При освобождении алкогольной продукции от акциза в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах моментом завершения действия режима налогового склада в отношении таких товаров является дата вступления в силу соответствующего акта или иная, указанная в документе.

Алкогольная продукция, находящаяся под действием режима налогового склада, хранится под контролем сотрудников налоговых органов в специально выделенных и обустроенных помещениях (акцизных складах) до момента ее отгрузки покупателям.

Акцизные склады учреждаются организациями, признаваемыми налогоплательщиками в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 179 НК РФ, при наличии соответствующего разрешения, выдаваемого территориальными органами Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по субъектам Российской Федерации. Порядок выдачи разрешений на учреждение акцизных складов, порядок их функционирования, а также состав осуществляемых в отношении их мер налогового контроля определяются Правительством Российской Федерации.

При нахождении алкогольной продукции на акцизных складах с ней могут производиться исключительно операции по обеспечению сохранности, а также по подготовке ее к продаже и транспортировке. Основание – ст. 197 НК РФ.

Таможенный склад в РФ – специально выделенное и обустроенное помещение, где действует таможенный режим таможенного склада. Таможенный склад учреждается либо российским лицом при наличии лицензии на учреждение таможенного склада, либо таможенным органом РФ.

Различают:

- таможенные склады открытого типа, доступные для использования любыми лицами;
- таможенные склады закрытого типа, предназначенные для хранения товаров определенных лиц.

Свободная таможенная зона в РФ – таможенный режим, при котором:

- иностранные товары размещаются в соответствующих территориальных границах без взимания таможенных пошлин, налогов, а также без применения к ним мер экономической политики;

- российские товары размещаются и используются на условиях, применяемых к вывозу в соответствии с таможенным режимом экспорта в порядке, определяемом Таможенным Кодексом РФ.

Временное хранение осуществляется в специально выделенных и обустроенных помещениях или иных местах / складах временного хранения. Склады временного хранения могут учреждаться таможенными органами Российской Федерации или российскими лицами (ст. 146 ТК РФ).

Склады временного хранения могут быть открытого типа, то есть доступными для использования любыми лицами, и закрытого типа, то есть предназначенными для хранения товаров определенных лиц. Склады временного хранения, учреждаемые таможенными органами Российской Федерации, являются складами открытого типа. Склады временного хранения закрытого типа могут учреждаться, только если имеются достаточные основания для нецелесообразности учреждения склада открытого типа (ст. 148 ТК РФ).

Для классификации складских помещений на рынке недвижимости сегодня в основном применяют две системы стандартов, которые разработаны компаниями Knight Frank и Swiss Realty Group. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам – А, В, С, D, причем в категориях А и В есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят следующим образом: А1, А2, В1, В2, С1, С2, D. Обе системы, по сути, базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь по набору характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных развязок, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полно-

стью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий A+ и A1, за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс В включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики. К классу С относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены. Класс D – это здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низкооборотимых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.).

Склады могут различаться по размерам, конструкции, степени механизации складских операций, по виду складирования, функциональному назначению. Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т. д.) или находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады). По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Ниже приведена классификация складов компаний Knight Frank и Swiss Realty Group.

Классификация складов Knight Frank

Складские помещения класса A+

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м.
2. Площадь застройки 40–45 %.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т /м², на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6–7 ярусов).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Автономные электроподстанция и тепловой узел.
10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), не менее 1 на 500 м^{2*}¹.
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Оптико-волоконные телекоммуникации.

¹ Примечание: здесь и далее * – желательные, но не обязательные опции.

17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
18. Расположение вблизи центральных магистралей.
19. Профессиональная система управления.
20. Опытный девелопер.
21. Ж/Д ветка*.

Складские помещения класса А

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м.
2. Площадь застройки 45–55 %.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн / м², на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Система вентиляции.
7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700м²*).
10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.

13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.
18. Опытный девелопер*.
19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников*.
20. Автономная электроподстанция и тепловой узел*.
21. Ж / Д ветка*.

Складские помещения класса В+

1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. Площадь застройки 45–55 %.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн / м², на уровне 1,20 м от земли.
4. Высота потолков от 8 м.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 м²*).
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Система вентиляции.
10. Пандус для разгрузки автотранспорта.
11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.

12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления*.
18. Опытный девелопер*.
19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников*.
20. Автономная электроподстанция и тепловой узел*.
21. Ж / Д ветка*.

Складские помещения класса В

1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
2. В случае двухэтажного строения необходимо наличие достаточное количества грузовых лифтов / подъемников, грузоподъемностью не менее 3 т (не менее 1 на 2000 м² *).
3. Высота потолков от 6 м.
4. Пол – асфальт или бетон без покрытия.
5. Система отопления.
6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе.

13. Система вентиляции*.
14. Офисные помещения при складе*.
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников*.
16. Автономная электроподстанция и тепловой узел*.
17. Ж / Д ветка*.

Складские помещения класса С

1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
2. Высота потолков от 4 м.
3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
4. В случае многоэтажного строения необходимо наличие грузовых лифтов / подъемников*.
5. Ворота на нулевой отметке*.
6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей*.
7. Система вентиляции*.
8. Система отопления*.
9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения*.
10. Офисные помещения при складе*.
11. Ж / Д ветка*.
12. Пожарная сигнализации и система пожаротушения*.
13. Пандус для разгрузки автотранспорта*.
14. Охрана по периметру территории*.
15. Телекоммуникации*.
16. Наличие вспомогательных помещений при складе*.

Складские помещения класса D

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.
2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей*.
3. Пожарная сигнализации и система пожаротушения*.

4. Система отопления* .
5. Система вентиляции* .
6. Офисные помещения при складе* .
7. Ж / Д ветка* .
8. Телекоммуникации* .
9. Охрана по периметру территории* .

Классификация Swiss Realty Group

Класс А

Современные помещения, строившиеся с учетом будущей складской деятельности. Расположение, отделка и оборудование таких складов призваны отвечать следующим принципам современной складской логистики: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды грузов, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности грузов.

1. Расположение на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам.
2. Одноэтажное / однообъемное здание с высокими потолками позволяет установить любое стеллажное (конвейерное и т. п.) оборудование, в том числе и многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы.
3. Плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники.
4. Высокая проектная нагрузка на поверхность пола позволяет использовать тяжелую погрузочную технику (высотные штабеллеры) и, как следствие, максимально использовать высоту стеллажей.
5. Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников.
6. Не менее одних погрузо-разгрузочных ворот на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки / разгрузки и комплектации заказов позволяют максимально быстро разгружать и загружать транспорт.
7. Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность установки).
8. Отопление.
9. Автономные системы тепло- и водоснабжения.

10. Погрузочно-разгрузочные ворота оборудованы (или позволяют установить) гидравлическими аппаратами и док-шелтерами.
11. Прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленение), составляющая не менее 40 % от всей территории складского комплекса.
12. Привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление).

Класс А-

Полностью реконструированные с применением современных материалов и технологий складские или производственные площади 20–30-летней постройки. Характеристики таких помещений практически идентичны классу А, за исключением местоположения: такие склады часто находятся в черте города, в промзонах.

1. Год постройки: 1970–1980-е годы.
2. Капитальное одноэтажное (иногда двухэтажное) здание, железобетонная или сборная металлическая конструкция).

Класс В+

Складское помещение недавней постройки по ряду причин не соответствующее 2–3 ключевым параметрам, необходимым складам класса А: недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и пр. Таких помещений на рынке достаточно много – это связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов. Год постройки: с начала 1990-х гг.

Класс В

Складские помещения доперестроечного периода. Построенные в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике, такие помещения часто требуют некоторых (незначительных) вложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смена напольного покрытия, установка современных охранных систем и пр.

1. Год постройки: 1970–1980-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).

3. Центральное отопление (иногда собственные котельные).
4. Высота потолков 6–9 м.
5. Бетонный пол.
6. Пожарная сигнализация и пожарные краны / рукава.
7. Крытый пандус или рампа для погрузки / разгрузки транспорта.

Класс С

Бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Требуются значительные строительные и технические изменения: врезание дополнительных ворот, создание рамп / пандусов, замена остекления / витражей капитальными стенами, модернизация напольного покрытия и систем отопления и пожаротушения. В большинстве случаев необходим демонтаж установленного оборудования.

1. Год постройки: 1950–1990-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).
3. Высота потолков от 7 до 18 м.
4. Бетонный или асфальтированный пол.
5. Пожарная сигнализация и рукавная система пожаротушения.
6. Низкое соотношение количества ворот к площади помещения, отсутствие пандусов.
7. Расположение в промзонах в черте города.

Класс С-

Старые и сильно изношенные складские помещения советского периода; многие из них строились еще в 1930–1960-х годах. К этому же классу относится большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз. Склады класса С зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и экологичности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в капитальный ремонт и модернизацию.

1. Год постройки: 1930–1980-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции), часто с большим цокольным этажом.
3. Центральное отопление.
4. Высота потолков от 4–5 м.
5. Бетонный или асфальтированный пол.
6. Крытый / открытый пандус или рампа для разгрузки транспорта.
7. Расположение в промзонах в черте города (часто в ЦАО).
8. Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин.
9. Устаревшие системы охраны и пожаротушения.

Класс D

Неприспособленные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Такие помещения нецелесообразно модернизировать или реконструировать. С финансовой точки зрения для повышения класса склада часто выгоднее снести такой объект и построить новое здание. Данные объекты пригодны лишь для хранения низкооборотимых грузов, не требовательных к условиям хранения сырья для промышленного производства, горюче-смазочных материалов, металлических, резиновых, пластиковых изделий и т. п.

Классификация складов по форме собственности, назначениям другим признакам

В современном мире необходимость в специально обустроенных местах для содержания запасов, товаров и грузов существует на всех стадиях движения материального потока, начиная от добычи сырья и заканчивая поставками продукта конечному потребителю. Этим объясняется наличие большого количества разнообразных складов. Определить, какой именно склад необходим для бизнеса, возможно лишь сопоставив все требования, предъявляемые к доставке и хранению товара.

Первое, что решают, выбирая склад, – это форма собственности. Нужен ли склад постоянно, и выгодно ли его содержание, или гораздо удобнее и практичнее склад просто арендовать.

Аренда складских помещений выгодна, если организация имеет невысокий объем товарооборота или ее деятельность носит сезонный характер, когда склад требуется меньшую часть года, и нет необходимости платить за оставшееся время или содержать ряд сотрудников для работы на складе. Аренда также подойдет для компании, которая только выходит на рынок или осваивает новый сегмент рынка (в этих случаях сложно спрогнозировать объем и стабильность продаж).

Аренда дает возможность гибко менять количество и географическое положение складских площадей. Аренда склада привлекательна и отсутствием необходимости инвестировать средства в развитие складского хозяйства.

Покупка собственного склада выгодна организациям, имеющим высокие и стабильные продажи, подкрепленные постоянным спросом; организациям, которые могут себе позволить значительно расширить штат сотрудников, приобрести специальное оборудование для склада и круглогодично его содержать. Существует возможность сдавать в аренду излишки площади, покрывая, таким образом, заметную часть расходов на содержание комплекса.

Классификация складов по назначению

1. Оборотные склады

На таких складах происходит перегрузка единиц хранения с одного транспортного средства на другое. Для них характерна привязка к транспортным узлам и магистралям, короткие сроки хранения, большие объемы перезагрузок.

2. Склады хранения запасов.

Такие склады обеспечивают сохранность материалов. Характеризуются большими сроками хранения, малым количеством перегрузок, большим ассортиментом товаров.

3. Склады коммиссионирования.

Формирование заказов в соответствии с требованиями клиентов. Характеризуется средними оборотами и сроками хранения, требуется комплектование и учет складироваемого товара и материала.

4. Склады сохранения.

Обеспечивается сохранность и фиксация. Имеется специфика в каждом направлении (например, склад отходов от производства и т. п.).

Различаются склады и по высоте укладки грузов. В одних груз хранится не выше человеческого роста, в других необходимы устройства, способные поднять и точно уложить груз в ячейку на высоте 24 м и более.

Склады могут иметь разные конструкции: размещаться в отдельных помещениях (закрытые), иметь только крышу и одну, две или три стены (полузакрытые). Некоторые грузы хранятся вообще вне помещений, на специально оборудованных площадках, в так называемых открытых складах. В складах могут создаваться и поддерживаться специальный режим и влажность.

Различаются склады и по степени механизации складских операций:

- немеханизированные;
- комплексно-механизированные;
- автоматизированные;
- автоматические.

Существенным признаком классификации складов является возможность доставки и вывоза груза с помощью железнодорожного и водного транспорта. В соответствии с этим признаком различают пристанционные или портовые склады (расположенные на территории железнодорожной станции или порта), прирельсовые (имеющие подведенную железнодорожную ветку) и глубинные. Для того чтобы доставить груз от станции, пристани или порта в глубинный склад, необходимо воспользоваться автомобильным транспортом.

По ассортиментной специализации склады бывают:

- специализированные;

- универсальные;
- смешанные.

Склады различаются по режиму хранения грузов на:

- неотапливаемые;
- отапливаемые;
- склады-холодильники;
- склады с фиксированным климатическим режимом.

Разница по технической оснащенности дает деление складов на следующие категории:

- немеханизированные;
- механизированные;
- автоматизированные;
- автоматические.

По виду складских зданий и сооружений различают:

- открытые склады;
- площадки под навесом;
- закрытые склады.

По виду складирования: склады с напольным, стеллажным или смешанным хранением.

По наличию внешних транспортных связей склады с причалами, железнодорожным и автодорожным подъездом, комплексные склады

По масштабу деятельности центральные, региональные, местные.

Однако это лишь самое общее представление о складах. Любая из вышеперечисленных функций может изменяться в широких пределах.

Классификация торговой недвижимости

В сегменте торговых центров России до сих пор не принято единой классификации, адаптированной под российские условия. Для классификации торговых центров российские аналитики предпочитают использовать европейскую

классификацию. В основе этой классификации лежат величина торговых площадей, зона охвата торгового центра, состав арендаторов, специфика продаваемых товаров

Согласно европейской классификации торговых центров, выделяют четыре вида:

Микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center)

Микрорайонный торговый центр осуществляет продажу товаров повседневного спроса (продукты питания, лекарства и т. п.) и бытовых услуг (те, в которых возникает ежедневная потребность у покупателей прилегающей торговой зоны).

В микрорайонном торговом центре якорем является супермаркет. Другими значимыми арендаторами в микрорайонном торговом центре являются аптека, универсальный магазин. Часто центры, не включающие в себя супермаркет, но схожие по общей арендной площади с микрорайонными центрами, носят название микрорайонных торговых центров. Но если арендаторы, занимающиеся продажей питания, не могут быть собраны вместе, представляя собой своеобразную замену супермаркета, то подобный центр правильнее классифицировать как небольшой окружной торговый центр (чтобы преуспеть, ему, скорее всего, придется уйти с более широкой рыночной зоны и сконцентрироваться на обслуживании ближайшего окружения). Типичная для микрорайонного торгового центра площадь, на которой представлены все присущие ему функции, составляет около 5 000 м², но, в принципе, она может составлять от 3 000 до 10 000 м². Микрорайонный торговый центр, как правило, обслуживает людей, проживающих в пяти – десяти минутах езды от него.

Окружной торговый центр (Community Shopping Center)

Первоначально окружные центры формировались вокруг продуктового или универсального магазина, служившего якорем, в дополнение к супермаркетам. Крупные магазины-склады и магазины товаров по каталогу, имеющие сниженные цены, а также магазины с доставкой являются другими возможными якорями.

Окружной торговый центр легче определить по тому, что в него входит, а что – нет. Универсальный магазин с полной линией товаров не входит в состав окружного торгового центра, в противном случае такой центр следует называть региональным торговым центром. Торговая зона окружного торгового центра больше, чем у микрорайонного, таким образом, он привлекает покупателей более удаленных от него. Окружной торговый центр предлагает больший ассортимент товаров длительного пользования и специализированных товаров, чем микрорайонный. Он также, зачастую, поставяет товары, которые не продаются ни в микрорайонных, ни в региональных торговых центрах, например, мебель, инструменты, товары для строительства и для сада.

Окружной торговый центр – это промежуточная категория: некоторые микрорайонные центры могут развиваться до уровня окружных, в то время как некоторые окружные могут стать региональными.

Типичная торговая площадь окружного торгового центра – примерно 15 000 м², но в целом она может составлять от 10 000 до 30 000 м². Такой торговый центр, как правило, обслуживает население в 10–20 минутах езды от него.

Один из минусов данного вида торгового центра состоит в том, что, расположенный в черте города, окружной торговый центр уязвим с точки зрения конкуренции. Он слишком велик для того, чтобы процветать за счет своего ближайшего окружения, и слишком мал, чтобы притягивать посетителей с дальней дистанции, если он не расположен в небольшом городе с населением от 50 000 до 100 000 человек. Появление и развитие сильного регионального центра с притягательной силой одного или нескольких универмагов может резко сократить торговую зону окружного центра. Но в развитой рыночной среде

преуспеть могут оба, даже если они расположены близко друг к другу, поскольку они предлагают товары разных типов и окружной торговый центр расположен ближе к своим покупателям.

Региональный торговый центр (Regional Center)

Площадь регионального торгового центра составляет 40 000 м², при этом она может варьироваться от 30 000 до 100 000 м².

Обычно включает молл, крытую торговую галерею типа «пассаж» с искусственным климатом, модные товары. Число якорей – от 2-х на 50–70 % площадей. Зона охвата такого ТЦ находится в диапазоне 9–27 км.

Суперрегиональный торговый центр (Super Regional Center)

Типичная площадь суперрегионального торгового центра составляет 80 000 м², при этом она может варьироваться от 50 000 до более чем 200 000 м².

Размер аналогичен региональному, но разнообразнее по ассортименту товаров. Основными арендаторами выступают три и более универмагов полного ассортимента. Они могут занимать 50–70 % всех арендопригодных площадей. Зона охвата – от 9–45 км. Региональные и суперрегиональные торговые центры привлекают покупателей тем, что они предлагают большой ассортимент товаров и услуг. Региональные и суперрегиональные центры не отличаются по своим функциям, их различие состоит только в силе привлечения покупателей.

Определить тип торгового центра только по размеру невозможно, так как для характеристики подобного рода необходимо произвести прямую корреляцию размеров центра и торговой зоны, характеристики и состав арендаторов и категорий продаваемых товаров.

В действительности различие между четырьмя основными типами торговых центров не всегда можно точно определить. Определенные рыночные тенденции обусловили несколько подтипов таких центров. Сами по себе эти подтипы могут рассматриваться как в рамках основных четырех типов, так и в качестве отдельных категорий, выделенных в соответствии с характеристиками торговой зоны.

Специализированный торговый центр (Spiciality Shopping Center)

В данном торговом центре якорем является крупный магазин аудио-, видео- и бытовой техники, товаров для дома, мебели, и т. п. Магазины аксессуаров основной специализации торгового центра и прочие, дополняющие ассортимент основного оператора, являются сопутствующими.

Фестивальный центр (Festival Center)

В данном торговом центре якорем являются развлекательные комплексы и рестораны, сопутствующими – магазины одежды и обуви, подарков и прочие.

Пауэр-центр (Power Center)

Определяющим является «притягательная сила» центра. Это магазины, возникшие из Super Community Centers и обладающие следующими характеристиками: площадь от 25 тыс. м², как минимум один крупный якорный арендатор (такой, как универсальный магазин или товары для дома, общей площадью от 10 тыс. м², в качестве сопутствующих арендаторов могут выступать автосервис, АЗС и другие услуги); четыре или более небольших якорных арендаторов, площадью от 2 тыс. м² каждый; некоторое количество небольших магазинов, в сумме занимающих до 1 тыс. м², или 10–15 % от общей торговой площади. Обычно такие торговые центры представляют разрозненные строения, объединенные в единый комплекс, по конфигурации напоминающий букву «L» или «U». Подобных центров в нашей стране нет.

Аутлет центр (Outlet Center)

В данном торговом центре якорем являются магазины строительно-отделочных материалов, садового инвентаря и техники, инструментов и т. д. В качестве сопутствующих арендаторов могут выступать автосервис, АЗС и другие услуги. Подобных центров в нашей стране нет.

Торговый центр моды (Fashion Center)

Характеризуются большими размерами – от 25 тыс. до 50 тыс. м². Основными арендаторами в них стали магазины женской готовой одежды, мужской одежды, обуви, магазины для всей семьи и специализированные магазины, представляющие определенные торговые марки. В мегаполисах эта категория торговых центров стала наиболее уязвимой с точки зрения конкуренции, так как они слишком большие для обслуживания только близко расположенных кварталов и слишком маленькие для обслуживания всего района. Размещение, близкое к «Центру регионального значения», могло пагубно повлиять на деятельность «Центра моды», привлекая к себе критическую массу покупателей, если товары, представленные в последнем, совпадали с ассортиментом, предлагаемым в Community Center. Однако при правильном подборе арендаторов их близость друг к другу только способствовала продажам, т. к., создавая некий «оазис» торговли, привлекала гораздо больше покупателей, чем каждый из них поодиночке. В данном торговом центре якорем являются магазины одежды и обуви. Аксессуары, косметика и парфюмерия выступают в качестве сопутствующих.

Дискаунт-центр (Off-price Center)

В таком торговом центре якорем являются магазины-дискаунтеры продуктов питания, одежды и обуви, хозтоваров, бытовой техники и т. д. Сопутствующих арендаторов нет. Подобных центров в нашей стране нет. Ассортимент магазина-дискаунтера не превышает 600–1000 наименований товаров. Одно из основных условий существования дискаунтера – сетевая торговля, с количеством магазинов в сети не менее 40 (в международной практике). Как правило, дискаунтеры расположены в спальных и отдаленных районах города.

Торгово-развлекательный центр (Retail-entertainment Center)

В данном торговом центре якорем являются магазины одежды и обуви, развлекательный центр и рестораны. Магазины сувениров, аксессуаров, предприятия услуг выступают в качестве сопутствующих.

Торгово-общественный центр

В этом торговом центре якорем являются универмаги, детские клубы, административный комплекс, фитнес-клуб, гостиница и т. д., сопутствующими – магазины одежды и обуви, товаров для детей, подарков и прочие. Подобных центров в нашей стране нет.

Стрип-центры (Strip Center)

Strip Commercial выражается в виде Strip Center и Convenience Center (Центр товаров первой необходимости), которые могут служить дополнением к микрорайонному или быть самостоятельными.

Стрип-центр предусматривает линейную конфигурацию и, как правило, представляет собой здание L-, П-образной формы, либо линейку магазинов, имеющих отдельный вход и являющихся независимыми. Другими словами, стрип-центр не имеет якорей и единого управления, что приводит к смешанному набору арендаторов и приводит к ситуации, когда подобный объект не попадает под определение торгового центра. Арендаторами подобных торговых центров являются магазины продуктов питания, галантереи и хозяйственные магазины, предприятия услуг и т. п.

Стрип-центры расположены, в основном, около выходов из метро, в местах интенсивных пешеходных потоков.

В любом случае, даже если принимать во внимание различные вариации, основной состав арендаторов определяет тип торгового центра. Состав арендаторов и дополнительных услуг должен находиться в соответствии с ненасыщенным спросом, существующим в границах территории, с которой центр привлекает покупателей, либо иметь значительные конкурентные преимущества перед теми предприятиями розничной торговли, которые уже суще-

ствуют в рамках данной зоны обслуживания. Размеры самого здания и участка, на котором оно расположено, планировка торгового центра лишь частично определяют тип торгового центра.

В России существует несколько классификаций, составленных участниками рынка торговых помещений, но сами участники признают только свою классификацию. Однако рынку необходима единая классификация, чтобы иметь точку опоры. Наиболее распространенной российской классификаций торговой недвижимости является классификация Г. М. Серника.

В отличие от офисной и тем более жилой недвижимости, торговая недвижимость является непосредственным средством производства (ритейлингового бизнеса). Стоимость помещений, уровень арендных ставок в значительной степени зависят от доходности размещенных в них видов бизнеса. Это вытекает как из стандартов оценки приносящей доход недвижимости (при использовании доходного подхода к определению стоимости объекта), так и из практики управления объектами торговой недвижимости, назначения арендных ставок арендодателями, брокерами, управляющими.

Поэтому классификация объектов торговой недвижимости должна быть многовариантной, в зависимости от решаемой задачи. Во-первых, она должна быть произведена применительно к совокупности объектов, независимо от их товарной номенклатуры. Во-вторых, она должна быть конкретизирована применительно к объектам или их частям (помещениям) с одной выбранной категорией товаров (при этом степень товарной специализации определяется задачей исследования) [2].

Первым, основополагающим признаком качества объектов торговой недвижимости мы приняли масштаб объекта, и в связи с этим разделили объекты на 6 классов:

- класс А – комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), молл, гипермолл, гипермаркет);

- класс В – отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс С – нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс D – пристройка, павильон, «стекляшка» (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона);
- класс Е – нежилые помещения свободного назначения (первые этажи и подвалы жилого дома);
- класс F – то же до отделки или реконструкции.

Всего при типизации торговых объектов по качеству принято 9 классификационных признаков:

- масштаб объекта, принятые названия;
- товарная специализация;
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей;
- расположение;
- конструктивные решения, архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

В результате получено 10 типов торговой недвижимости (приложение Б).

Классификация промышленной недвижимости

На сформировавшемся рынке промышленной недвижимости принята классификация объектов недвижимости по категориям А, В и С.

Категория А. Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса:

- объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса. Обычно продаются вместе с бизнесом (специализированная недвижимость);
- неспециализированная недвижимость – обыкновенные здания – магазины, офисы, фабрики, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

Категория В. Объекты недвижимости для инвестиций. Данными видами недвижимой собственности владеют с целью получения дохода от аренды и (или) извлечения прибыли на вложенный капитал.

Категория С. Избыточная недвижимость – земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем и поэтому объявляются избыточной недвижимостью.

Вопросы для самопроверки

1. Проанализируйте понятие недвижимость. Почему к объектам недвижимости можно отнести имущественный комплекс предприятия?
2. Перечислите основные категории земель в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Какие обязанности накладывает Земельный кодекс Российской Федерации на собственников земли, землевладельцев и землепользователей?
3. Рассмотрите различные классификации офисной недвижимости, оцените их положительные и отрицательные стороны.
4. Сравните классификации складской недвижимости Knight Frank и Swiss Realty Group оцените степень адаптации данных классификаций к российским условиям.
5. Сравните европейскую классификацию торговой недвижимости и классификацию торговой недвижимости Г. М. Стерник.

Принципы оценки недвижимости

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества на территории российской федерации выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последующих редакциях); Приказа МЭРТ РФ № 256 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования по проведению оценки (ФСО № 1)», Приказа МЭРТ РФ № 255 от 20.07.2007 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Приказа МЭРТ РФ № 254 от 20.07.2007 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», Международных стандартов МСО-2005, Европейских стандартов оценки ЕГАО, 2003.

В соответствии с указанными выше документами под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества включает следующие этапы.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.

2. Установление количественных и качественных характеристик объекта. На этом этапе обычно анализируют данные, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона, города и районов использования объектов, проводится сбор технической документации и интервьюирование специалистов, устанавливаются количественные и качественные характеристики объекта оценки. Также проводится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Вывод делается на основании собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования объекта оценки в месте его нахождения.

3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки. На данном этапе собирается информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам-аналогам, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций со специалистами, проводится также анализ цен предложения на рынке.

4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта оценки применяются три подхода, каждый из подходов связан с определенной группой принципов оценки. Применение именно трех подходов к оценке позволяет снизить субъективизм оценщика и достичь соответствия всем группам принципов оценки.

- *Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

- *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-

аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

- *Затратный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке объекта оценки и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

6. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, излагаются в виде отчета и передаются заказчику оценки.

Назначение принципов оценки рыночной стоимости – отражение закономерных тенденций поведения субъектов рыночной экономики относительно объекта оценки. Выделяют три группы принципов оценки бизнеса (*рис. 1*).

I. Принципы, основанные на представлениях собственника

Принцип полезности. Объект обладает полезностью только в том случае, когда он способен удовлетворять потребности в течение определенного периода времени. Чем больше полезность, тем выше величина оценочной стоимости объекта оценки.

Принцип замещения. Разумный инвестор не заплатит за данный объект дороже, чем наименьшую цену, запрашиваемую за другой объект с эквивалентной полезностью.



Рис. 1. Принципы оценки бизнеса

Принцип ожидания. Инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получения доходов в будущем. Оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

II. Принципы, связанные с эксплуатацией имущества

Принцип вклада. Дополнительные улучшения в объект эффективны тогда, когда они повышают рыночную стоимость объекта. Любые дополнительные улучшения оправданы, когда получаемый прирост стоимости объекта превышает затраты на приобретение этих улучшений.

Принцип остаточной продуктивности. Остаточная продуктивность обычно выражается в возможности получения собственником максимального дохода при минимальных затратах. Остаточная продуктивность определяется чистым доходом с учетом расходов на менеджмент, рабочую силу и эксплуатацию капитала.

Принцип сбалансированности (пропорциональности). Все факторы производства должны находиться в надлежащем соответствии друг другу, чтобы общие доходы от объекта были максимальными. Добавление какого-либо элемента в систему, приводящее к нарушению пропорциональности, повлечет за собой снижение стоимости объекта.

Принцип предельной производительности. Данный принцип базируется на теории предельного дохода, согласно которой темпы роста чистой отдачи от добавления ресурсов к факторам производства превышают рост затрат до того времени, когда прирост стоимости не будет меньше затрат на добавленные ресурсы.

III. Принципы, связанные с рыночной средой

Принцип спроса и предложения. Цены стабильны в случае равновесия между спросом и предложением на рынке. Наличие дефицита, т. е. превышение спроса над предложением, повышает цену.

Принцип соответствия. Объекты, не соответствующие требованиям рынка относительно оснащенности современными улучшениями и доходности, будут оценены дешевле.

Принцип конкуренции. Конкуренция уравнивает доходность инвестиций. Использование сверхприбыли в оценке стоимости искажает результат. В целях нивелирования этого аспекта при прогнозировании будущих прибылей обычно занижают потоки доходов или завышают факторы риска. В обоих случаях это приводит к снижению текущей стоимости будущих доходов.

Принцип зависимости от внешней среды. Стоимость объекта зависит от состояния внешней экономической среды (политических, экономических и социальных факторов, существующих на дату оценки). Стоимость непрерывно изменяется во времени.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Рыночную стоимость на открытом рынке необходимо рассчитывать исходя из возможного альтернативного использования собственности для достижения максимальной продуктивности, при которой в текущей рыночной ситуации эта стоимость будет

максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования (*highest and best use analysis*). Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Вопросы для самопроверки

1. Какими международными соглашениями регулируется деятельность в сфере оценки рыночной стоимости недвижимости?
2. Проанализируйте определение рыночной стоимости в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», какие критерии рыночной стоимости выделены в данном определении?
3. Как соотносятся принципы оценки и подходы, применяемые в оценочной деятельности?
4. Опишите этапы оценки рыночной стоимости недвижимости.
5. Что означает принцип наилучшего и наиболее эффективного использования?

Особенности анализа рынка недвижимости и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости [1].

Рынок недвижимости представляет собой совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т. д.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, ибо недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50 % мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, т. к. субъекты рынка труда, рынка капитала, рынка товаров и услуг и т. д. для своего существования должны иметь или арендовать для своей деятельности необходимые им помещения.

Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает

- создание новых объектов недвижимости;
- передачу прав на недвижимость;
- установление равновесных цен на объекты недвижимости;
- эксплуатацию (управление) объекта недвижимости;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;
- инвестирование в недвижимость.

При этом можно выделить следующие наиболее распространенные операции, осуществляемые с недвижимым имуществом.

Со сменой собственника:

- купля-продажа объектов недвижимости;
- наследование;
- дарение;
- мена;
- обеспечение исполнения обязательств (например, реализация заложенных или арестованных объектов недвижимости).

С частичным или полным изменением состава собственников:

- приватизация;
- национализация;
- изменение состава собственников, в том числе с разделом имущества;
- внесение в уставный капитал;
- банкротство (ликвидация) хозяйствующих субъектов (с удовлетворением требований кредиторов, в том числе за счет реализации имущества собственников).

Без смены собственника:

- инвестирование в недвижимость;
- развитие недвижимости (расширение, новое строительство, реконструкция);
- изменение направления использования, названия торговой марки, юридического адреса и др.;
- управление, эксплуатация;
- залог;
- аренда;
- передача в хозяйственное ведение или оперативное управление, в безвозмездное пользование;
- регулярно получаемый доход от владения недвижимостью, не требующий от получателя предпринимательской деятельности;

- рента;
- пожизненное содержание с иждивением;
- передача в доверительное управление;
- введение (снятие) сервитутов и иных обременений;
- страхование различных форм недвижимости;
- ипотека.

Все эти операции в условиях рыночной экономики осуществляются с использованием рыночных механизмов, а потому они составляют рынок недвижимости.

Рынок недвижимости обладает многочисленными особенностями:

- низкой ликвидностью, т. к. продажа объекта недвижимости предполагает достаточно длинный срок экспозиции на рынке, обычно в течение нескольких месяцев. В случаях с крупными объектами коммерческой недвижимости поиск заинтересованного инвестора может измеряться годами;
- цикличным характером, т. к. циклы в развитии рынка недвижимости не совпадают во времени с циклами в других отраслях экономики. Спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом и соответственно подъем на рынке недвижимости наступает раньше, чем в экономике;
- высокой степенью регулирующего государственного воздействия, т. к. правоотношения, связанные с недвижимым имуществом на территории Российской Федерации регулируются не только Гражданским кодексом РФ, но и Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ;
- наличием стоимостной оценки объекта недвижимости и ожиданиями увеличения ее с течением времени. Объект недвижимости может рассматриваться как инвестиционный объект с соответствующими ожиданиями касающимися риска и доходности;
- высоким уровнем транзакционных издержек. Сделка на рынке недвижимости характеризуется определенной длительностью по времени (в т. ч.

временные издержки на государственную регистрацию сделки, перевод денежных средств и т. д.), с другой стороны стоимость услуг риэлтора, сопровождающего сделку, составляет обычно 3 % от суммы сделки, в развитых странах – от 0,5–1,5 %;

- ограниченным числом продавцов и покупателей объектов недвижимости. Вследствие высокой рыночной стоимости на объекты недвижимости емкость рынка может быть чрезвычайно высокой;

- характером потребительского спроса. Спрос на объекты недвижимости индивидуализирован и не взаимозаменяем, что затрудняет процесс достижения рыночной сбалансированности и пропорциональности. Величина спроса, как и предложения на объекты недвижимости, во многом определяется географическим (местонахождение объекта на территории города, области) и историческим (дома разного периода постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков, других мест массового отдыха и т. д.);

- необходимостью постоянного выполнения регламентирующих функций. Независимо от функционального назначения объекта он постоянно нуждается в проведении ряда управленческих процедур: коммунальном обслуживании жилых и нежилых помещений, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране, поиске и деловых контактах с арендаторами, контроле за поступлением платежей и др. Качество управления объектами недвижимости составляет значительную часть его функциональных характеристик и оказывает значительное воздействие на конкурентоспособность объектов и цену их потребления.

Рынок недвижимости также характеризуется как одна из разновидностей инвестиционного рынка и выделяется несколько общих идентификационных признаков, подтверждающих наличие их структурной зависимости.

Инвестиции в недвижимость – это наиболее значительный компонент инвестиций в реальные активы. Недвижимость и финансовые активы обладают несколькими общими характеристиками: их стоимость определяется создаваемыми ими денежными потоками, неопределенностью, связанной с ними, и ожидаемым ростом денежных потоков. При прочих равных условиях чем выше рост денежных потоков и ниже риск, тем выше стоимость актива. Однако ликвидность рынков финансовых активов и недвижимости отличается существенно.

Реальные и финансовые активы в основном одинаково реагируют на динамику макроэкономических переменных. Спад экономики, как и повышение процентных ставок, отрицательно влияет на стоимость тех и других активов. Однако инфляция влияет абсолютно разнонаправлено на данные классы активов. Уровень инфляции, превышающий ожидаемый уровень, отрицательно влияет на финансовые активы, и наоборот недвижимость является единственным классом активов, на который инфляция оказывает положительное влияние. Следовательно, природа риска, связанного с недвижимостью, существенно отличается от рисков, связанных с финансовыми активами.

Как и в других механизмах ценообразования, стоимость недвижимости (зданий и сооружений) определяется многими факторами, классифицируемыми специалистами по различным признакам.

По сферам проявления они подразделяются на политические, экономические, социальные, демографические, правовые, физические, климатические и т. д.

По критерию объективности влияния – на объективные (экономические и др.) и субъективные (связанные с поведением конкретного покупателя, продавца или посредника сделки). Имеются и другие критерии классификации факторов, влияющих на стоимость зданий и сооружений. Из всей совокупности факторов, влияющих на стоимость недвижимости, можно выделить основные, определяющие в конечном счете структуру стоимости объекта: местоположение объекта, его техническое состояние, архитектурно-конструктивные решения, наличие и состояние внутренних инженерных коммуникаций и инфра-

структуры, экологические факторы. Именно эти факторы необходимо анализировать в первую очередь и определять их влияние на стоимость объекта.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое при оценке недвижимого имущества, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, с непременным условием физической возможности, законодательного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Решение задачи наилучшего и эффективного использования, в конечном счете, заключается в том, чтобы определить такой вариант использования земли, который обеспечит ей наибольшую остаточную стоимость.

Понятие наилучшего и эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного использования является результатом суждений на основе аналитических навыков и тем самым выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшего определения стоимости объектов.

При определении вариантов наилучшего и эффективного использования объекта применены четыре основных критерия анализа:

1) *физическая возможность* – физическая возможность возведения строения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке;

2) *допустимость с точки зрения законодательства* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта (юридическая экспертиза документов не проводилась);

3) *финансовая целесообразность* – допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта;

4) *максимальная продуктивность* – кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Вопросы для самопроверки

1. Опишите основные особенности рынка недвижимости.
2. Чем недвижимость как класс инвестиционных активов отличается от финансовых активов?
3. Перечислите основные операции на рынке недвижимости.
4. Поясните, что означает критерий финансовой целесообразности при анализе на наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подходы и методы оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости

Сравнительный подход

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$\sum_{i=1}^k C_{oi} W_i = C_o \quad (1)$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записано следующим образом:

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta_{cij} \quad (2)$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δ_{cij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Сравнительный (рыночный) подход основан на анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости. Данный подход объективен при наличии достаточно большого объема достоверной информации и требует постоянного формирования базы данных, включающей обширную информацию о ценах и характеристиках проданных объектов, по недавно совершенным сделкам. Для анализа сделок, осуществленных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка и идентифицировать оцениваемый объект.

Сравнительный подход при оценке недвижимости охватывает два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3–6 месяцев. Основопологающим принципом метода сравнения продаж является принцип замещения: при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его

использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам.

Этот метод требует базы данных по совершенным сделкам, включающей информацию об условиях и ценах сделок, продавцах и покупателях. Оценщик должен выяснить, действовал ли покупатель или продавец в условиях финансового давления, являлись ли обе стороны сделки независимыми, обладали ли они типичной для данного рынка информацией, действовали ли экономически рационально, было ли финансирование типичным для рынка. Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- назначению использования объекта;
- качеству объекта;
- передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- инвестиционной мотивации;
- путям финансирования и т. д.

Выбор объектов в качестве аналогов необходимо производить на том же сегменте рынка, к которому относится оцениваемый объект. Причем нужно обратить внимание на следующие моменты.

Характерный для данного сегмента срок экспозиции. Если объект был продан за меньший для стандартного срока экспозиции период, это скорее всего свидетельствует о том, что цена была занижена. Напротив, если объект находился на рынке дольше стандартного срока экспозиции, то цена, по всей видимости, была завышена. И в том и в другом случае сделка не типична для данного сегмента рынка и не может рассматриваться в качестве сравнимой;

Независимость субъектов сделки. Если сделка заключена между головной и дочерней компаниями, то маловероятно, что сделка между ними была совершена по рыночной цене. То же самое относится к сделкам с объектами, обремененными залогом;

Инвестиционная мотивация должна быть одинаковой при осуществлении сделок с оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов.

Первый этап. Выбор объектов недвижимости – аналогов. Для более объективной оценки необходим анализ не менее 3–5 сопоставимых продаж.

Второй этап. Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости единицы сравнения.

Третий этап. Расчет стоимости всего объекта недвижимости посредством умножения стоимости единицы сравнения на площадь объекта.

На первом этапе сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Применяются следующие *единицы сравнения*:

- цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного назначения, промышленного и жилищного строительства;
- цена за 1 м² – в деловых центрах городов, для офисов;
- цена за 1 лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки;
- цена за фронтальный метр – при коммерческом использовании в городах (общая площадь объекта считается пропорциональной длине его границы по какой-либо улице или шоссе);
- цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки и площади земельного участка;

- цена за единицу, приносящую доход; в спортивных комплексах, ресторанах, театрах – одно посадочное место; в гаражах и на автостоянках – место парковки одного автомобиля.

Элементами сравнения для объектов недвижимости являются:

- переданные имущественные права;
- условия финансирования сделки. Могут иметь место различные варианты, например, финансирование сделки продавцом при предоставлении последним ипотечного кредита;
- время продажи. Оно служит одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на время продажи необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени;
- условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- местоположение;
- физические характеристики объекта недвижимости. Они включают размеры, конструктивные элементы, внешний вид и т. д.

На втором этапе метода используются поправки.

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Здесь необходимо учитывать следующее:

- поправкам не поддаются сегментообразующие характеристики, например, назначение использования объекта;
- не всегда можно рассчитать поправки на условия финансирования, на условия продаж. Желательно в качестве аналогов не использовать объекты, отличающиеся от оцениваемого по этим характеристикам. При отсутствии такой возможности поправки на характеристики следует вносить прежде всего.

Объектом корректировки является *цена продажи сопоставимого объекта недвижимости*. Если элемент сопоставимой продажи превосходит

по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка; если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся:

- на процентные;
- денежные;
- относительные;
- абсолютные.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной поправки. Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки рассчитывается по следующей формуле:

$$V = C_{ед} K_{ед} \Pi_{пр}, \quad (3)$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{ед}$ – цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед}$ – количество единиц сравнения;

$C_{ед} K_{ед}$ – цена продажи аналога до учета поправки;

$\Pi_{пр}$ – величина процентной поправки.

Из формулы видно, что процентная поправка может быть отнесена как к цене продажи аналога в целом, так и к цене продажи его единицы сравнения. Это свидетельствует о том, что величины процентных поправок не зависят от количества единиц сравнения. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, время продаж.

Денежные поправки. Относительная денежная поправка изменяет цену лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительно денежной поправки рассчитывается по формуле

$$V = (C_{ед} + \Pi_{од}) K_{ед}, \quad (4)$$

где $\Pi_{од}$ – величина относительной денежной поправки.

Относительную денежную поправку удобнее вносить к цене продажи единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. *Абсолютная денежная поправка* относится к цене продажи аналога в целом, изменяет на определенную величину цену всего объекта, и ее величина не зависит от количества единиц сравнения. К абсолютным денежным поправкам относятся поправки на дополнительные улучшения, например, наличие автостоянки. Поэтому стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки:

$$V = C_{ед} K_{ед} + П_{ад}, \quad (5)$$

где $П_{ад}$ – величина абсолютной денежной поправки.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением, как правило, одной характеристики. Аналитик и пытается оценить именно её. Суть данного метода заключается в таком рассуждении: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект. На практике сначала вносят процентные поправки, затем денежные. При внесении процентных поправок последующие поправки вносятся в предыдущую откорректированную цену сопоставимой продажи:

- переданные имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;

- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. При помощи этого метода рассчитывается поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости. Цены на недвижимость рассчитываются в долларах, поэтому для определения поправки на время продажи необходимо знать индексы покупательной способности доллара.

Обычно для оценки используется информация о продажах объектов-аналогов, проданных в различные периоды времени. Для того чтобы определить вероятную цену оцениваемого объекта, необходимо ответить на вопрос: за какую сумму были бы проданы аналоги, если бы сделка состоялась на момент оценки объекта? Следовательно, в цены аналогов нужно внести процентные поправки, которые с учетом индексов инфляции могут быть рассчитаны по формуле

$$P_{\epsilon} = \frac{Y_{\text{дсс}}}{Y_{\text{до}}} \quad (6)$$

где P_{ϵ} – поправка на время продажи;

$Y_{\text{дсс}}$ – индекс покупательной способности доллара на дату совершения сделки с аналогом;

$Y_{\text{до}}$ – индекс покупательной способности доллара на дату оценки объекта.

Вероятная стоимость оцениваемого объекта может быть рассчитана как среднее арифметическое из приведенных цен аналогов:

$$V = \frac{(C_{a_1} \cdot P_{\epsilon_1}) + (C_{a_2} \cdot P_{\epsilon_2}) + \dots + (C_{a_n} \cdot P_{\epsilon_n})}{n}, \quad (7)$$

где Π_a – цена продажи аналога;

Π_{ϵ} – поправка на время продажи;

n – число аналогов. $n=1, 2, 3, \dots$

На основе данных физического состояния зданий методом прямого анализа характеристик рассчитывается *процентная поправка на износ*. Расчет производится по формуле

$$\Pi_u = \frac{(100 - I_o)}{(100 - I_a)}, \quad (8)$$

где Π_u – поправка на износ;

I_o – износ объекта;

I_a – износ аналога.

Стоимость объекта с учетом поправки на износ

$$V = \Pi_a \cdot \Pi_u, \quad (9)$$

где V – вероятная стоимость оцениваемого объекта;

Π_a – цена продажи аналога;

Π_u – поправка на износ.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основан на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с преимуществами или недостатками аналога. Поправки рассчитываются как процентные и определяются, например, следующим образом:

- объект лучше аналога на 9 %; отсюда цена продажи аналога должна возрасти, чтобы отразить эту разницу. Пусть цена продажи аналога – I , а стоимость объекта оценки – X . Тогда $X = I + 0,09 = 1,09$;
- аналог лучше оцениваемого объекта на 9 %. Цена продажи аналога должна уменьшиться для отражения этого различия:

$$1 = X + 0,09 X = X(1 + 0,09),$$

$$X = 0,92.$$

Метод валового рентного мультипликатора. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному, или к действительному валовому доходу.

Этот метод осуществляется в три этапа:

Первый этап. Определяется рыночный рентный доход от оцениваемой недвижимости.

Второй этап. Вычисляется отношение валового дохода к продажной цене, исходя из недавних рыночных сделок.

Третий этап. Рассчитывается вероятная стоимость оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор

$$V = D_p \cdot BPM = D_p \frac{C_a}{ПВД_a}, \quad (10)$$

где V – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

D_p – рентный доход оцениваемого объекта;

BPM – валовой рентный мультипликатор;

C_a – цена продажи аналога;

$ПВД_a$ – потенциальный валовой доход аналога.

Валовой рентный мультипликатор не корректируется на различия, существующие между оцениваемыми и сопоставимыми объектами недвижимости, так как за основу расчета валового рентного мультипликатора взяты фактические арендные платежи и цены продажи, в которых учтены отмеченные ранее различия.

Доходный подход

Доходный подход – это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. При реализации доходного подхода используют методы прямой капитализации, дисконтирова-

ния денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно-инвестиционного анализа. Для капитализации будущих доходов применяются два метода: метод прямой капитализации; метод капитализации по норме отдачи (метод рыночной выжимки).

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами, в зависимости от динамики приносимого недвижимостью дохода: при стабильном доходе применяется метод капитализации доходов; при нестабильном – метод дисконтированных денежных потоков.

Этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода:

Первый этап. Оценивается потенциальный валовой доход (ПВД), или доход, который можно получить от недвижимости при 100 %-ной загрузке объекта в течение всего года. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и ставки арендной платы и рассчитывается по формуле

$$ПВД = S \cdot C_a, \quad (11)$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$;

C_a – арендная ставка за 1 $м^2$.

Как правило, величина арендной ставки зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т. д. Для расчета арендной ставки используют элементы сравнительного подхода, пример расчета приведен в *табл. 1*.

Внесение корректировок цен аналогов

Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ежемесячная ставка аренды за 1 м ² , руб.	312,5	650,00	450,00	350,00	500,00
Время совершения сделки	Июль 2009	Июль 2009	Июль 2009	Июль 2009	Июль 2009
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ежемесячная ставка аренды, 1 м ² , руб.	312,5	650,00	450,00	350,00	500,00
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная ежемесячная ставка аренды, 1 м ² , руб.	296,875	617,50	427,50	332,50	475,00
Местоположение	Автовокзал	Автовокзал	Автовокзал	Автовокзал	Автовокзал
Корректировка на местоположение (коэф.)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ежемесячная ставка аренды, 1 м ² , руб.	296,88	617,50	427,50	332,50	475,00
Класс помещений	Стандарт 69	Стандарт 69	Стандарт	Стандарт 69	Стандарт 69
Корректировка	1,31	1	0,60	0,83	0,93
Скорректированная ежемесячная ставка аренды, 1 м ² , руб.	388,36	617,50	256,4604	274,9325	440,1964

Площадь	160	20	85	78	432
Корректировка	1	0,93	0,93	0,93	1,2
Скорректированная ежемесячная ставка аренды, 1 м ² , руб.	388,36	574,28	238,51	255,69	528,24
Состояние помещений (износ), %	35	40	25	35	35
Корректировка	0,81	0,88	0,71	0,81	0,81
Скорректированная ежемесячная ставка аренды, 1 м ² , руб.	315,76	505,84	168,07	207,89	429,50
Суммарная корректировка	1,01	0,78	0,37	0,59	0,86
Вес объекта аналога, %	0,74	15,78	44,57	28,88	10,03
Ежемесячная ставка аренды 1 м ² , руб.	260,18				
Ежемесячная ставка аренды 1 м ² без НДС, руб	220,49				

Комментарии к табл. 1

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем – по зависимому фактору.

Поправочный коэффициент на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Корректировка на дату принята равной 1,00, так как действие цены предложения совпадает с датой оценки.

Корректировка на тип цены (на уторговывание) применяется к тем аналогам, где в расчет приняты цены предложения. В ходе консультаций с риэлторами установлено, что снижение цены предложения в ходе переговоров на

аналогичные объекты недвижимости составляет сейчас, как правило, в среднем 5–10 %. Поправка на тип цены принята равной значению 0,95.

Корректировка на местоположение. Все аналоги по местоположению находятся в одном микрорайоне и имеют равное удаление от центра, также расположены на территории жилых комплексов с развитой инфраструктурой, по этому принципу примем корректировку, равную 1,00.

Корректировка на класс помещений. Все аналоги располагаются в Общественных зданиях многофункционального назначения, аналоги 1, 2, 4, 5 построены по технологиям, применяемым до 1984 г., и относятся к классу помещений Стандарт 69 по методологии ООО «КО ИНВЕСТ», аналог 3 сдан в эксплуатацию после 1985 г. и относится к классу помещений Стандарт по той же методологии. Корректировка на класс помещений рассчитана как процент различия восстановительной стоимости 1 м³ административных помещений класса, соответствующего аналогам по сборнику КО-ИНВЕСТ «Общественные здания», 2007.

Таблица 2

Расчет корректировок на класс помещений

Аналог	Характеристика	Шифр КО-ИНВЕСТ	УПСС, руб	Корректировка
Оцениваемый объект недвижимости	Трехэтажное ад- министративное здание объемом до 10 тыс. куб. м	03.03.4.001	5252,98	X
Аналог 1	Двухэтажное ад- министративное здание объемом до 10 тыс. куб. м	03.03.4.008	4015,59	1,3081

Аналог 2	Трехэтажное ад- министративное здание объемом до 10 тыс. куб. м	03.03.4.001	5252,98	1
Аналог 3	Десятиэтажное административное здание	03.03.3.072	8756,32	0,5999
Аналог 4	Шестиэтажное административное здание объемом до 15 тыс. куб. м	03.03.4.010	6352,89	0,8269
Аналог 5	Пятиэтажное ад- министративное здание объемом до 10 тыс. куб. м	03.03.4.009	5668,30	0,9267

Корректировка на размер площади

Все аналоги имеют сопоставимые по значению площади, превышающие площадь объекта оценки. Цена 1м^2 объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1м^2 снижается.

Поправка на разницу в площади между объектом оценки ($S_{o.o}$) и площадью объекта-аналога ($S_{o.a.}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы, разработанной Промстройпроектом (см. справочник Ко-Инвест «Общественные здания, 2007», стр. 26). При разнице в объемах менее 30 % поправочный коэффициент K_o к общей стоимости здания может не вводиться.

Поправки на разницу в площади между объектами

So	Ko
< 0,25	1,25
0,25 – 0,49	1,20
0,50 – 0,85	1,10
0,86 – 0,15	1,00
1,16 – 1,50	0,95
> 1,50	0,93

Корректировка на состояние помещений (износ)

Величина физического износа определяется на основе Правил обследования несущих конструкций зданий и сооружений СП 13-102-2003, 2004 г, а также на основании произведенного осмотра.

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right), \quad (12)$$

где $\Phi_{зд}$ – физический износ здания (%);

Φ_{ki} – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций и элементов.

Расчет значения физического износа объекта оценки

Наименование конструкций	Доля от общей стоимости, %	Нормативный срок службы	Фактический физический износ элемента*, %	Доля Физического износа элемента в общем физическом износе здания, %
Фундаменты	3,00	150	0,1933	0,58
Стены и перегородки	33,00	100	0,29	9,57
Перекрытия	14,00	65	0,4462	6,246153846
Крыши	4,00	80	0,3625	1,45
Полы	10,00	40	0,725	7,25
Проемы	10,00	40	0,725	7,25
Отделочные работы	6,00	15	0,6	3,6
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	14,00	35	0,5	7
Прочие работы	6,00	15	0,7	4,2
Итого	100,00	—	—	47,15

Функциональный и внешний износ здания признаются равными 0, так как подобные объекты пользуются спросом на рынке и могут выступать объектами коммерческих сделок.

Физический износ объектов-аналогов определен экспертно на основании данных о состоянии объекта. Коэффициенты износа аналогов определены в соответствии со шкалой экспертных оценок физического износа зданий:

Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект, отсутствуют видимые повреждения. Выполняются все требования проектной документации и действующих норм	0–15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15–35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35–60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60–80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80–100

Поправочный коэффициент рассчитывается по формуле 8.

Ранжирование скорректированных ежемесячных ставок арендной платы 1 м² производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т. е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Второй этап. Оцениваются предполагаемые убытки от недосдачи объекта и потерь при сборе платежей. Корректировка ПВД на указанные потери дает величину действительного валового дохода (ДВД), который определяется по формуле

$$ДВД = ПВД - Потери \quad (13)$$

Размер потерь определяется в зависимости от средних сроков экспозиции на рынке при сдаче аналогичных объектов в аренду.

Третий этап. Рассчитываются *операционные расходы*, которые обеспечивают эксплуатацию недвижимости и делятся на:

- условно-постоянные, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг;
- условно-переменные, или эксплуатационные, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта;
- расходы на замещение, или расходы на периодическую замену быстоизнашивающихся компонентов улучшений.

Четвертый этап. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{Операционные расходы} \quad (14)$$

Пятый этап. Расчет *коэффициента капитализации* с помощью следующих методов:

- кумулятивного построения;
- определения коэффициента капитализации с учетом изменения стоимости недвижимости;
- инвестиционной группы;
- рыночной экстракции (выжимки).

Метод кумулятивного построения формирует коэффициент капитализации для недвижимости из двух элементов:

- ставка дохода на инвестиции в недвижимость с учетом фактора времени, риска и других факторов, связанных с конкретным объектом;
- норма возврата (возмещения) капитала, под которой понимается способ возмещения первоначальных вложений.

Ставка дохода включает безрисковую ставку дохода и сумму премий за риск вложения в недвижимость, низкую ликвидность недвижимости и инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода является базовой, к которой добавляются остальные составляющие. Если безрисковая ставка получена на основе зарубежной информации, к ней прибавляется премия за так называемый страновой риск.

В табл. 6 представлены безрисковые ставки, приемлемые для российского рынка недвижимости, ставки получены по данным Центрального Банка России на декабрь 2009 г. и регулярно публикуются в Бюллетене банковской статистики.

Таблица 6

Безрисковые ставки, на декабрь 2009 года

Наименование	Значение
Ставка рефинансирования	8,75
Ставка по всем видам депозитных операций Центрального банка России	4,74
Ставки по ломбардным кредитам на срок 30 дней	8,00
Фиксированные процентные ставки по обеспеченным кредитам сроком 1 год	8,00
Ставки по операциям прямого РЕПО	6,52
Индикатор портфеля облигаций Банка России	6,68
Фактические ставки по предоставленным кредитам на рынке межбанковского кредита (MIACR)	9,25
Средневзвешенные долгосрочные ставки рынка ОФЗ	8,79

Премия за риск вложения капитала в недвижимость (0–5 %) зависит от особенностей оцениваемого вида недвижимости.

Премия за низкую ликвидность компенсирует потерю доходности в связи с низкой ликвидностью недвижимости и сложностью перевода вложенного капитала в денежную форму.

Премия за инвестиционный менеджмент (0–5 %) компенсирует сложность управления объектом для обеспечения нормальной доходности.

Для определения *нормы возмещения капитала* при оценке земельных участков применяют следующие методы.

Метод Ринга (прямолинейный возврат капитала), который целесообразно использовать, когда ожидается, что поток доходов от недвижимости будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.

Метод Инвуда (аннуитетный метод), который обеспечивает возврат капитала по основной ставке дохода на инвестиции. Коэффициент капитализации при потоке равновеликих доходов равен сумме ставки дохода на инвестиции и фактора фонда возмещения, рассчитанного по той же ставке.

Метод Хоскольда: если рассчитанная основная ставка дохода велика и осуществление возврата капитала по ней маловероятно, для расчета фактора фонда возмещения используется безрисковая ставка дохода.

Метод определения коэффициента капитализации с учетом изменения стоимости недвижимости аналогичен методу кумулятивного построения, однако в данном случае норма возврата определяется исходя из информации о длительности периода, в течение которого чистый операционный доход будет находиться на расчетном стабильном уровне, и о процентном изменении стоимости недвижимости за это же время.

Метод инвестиционной группы применяется для оценки объектов недвижимости, приобретаемых с помощью заемного и собственного капитала. Коэффициент капитализации должен обеспечивать доходность обеих форм финансирования инвестиций.

В данном случае ставка доходности для заемных средств называется ипотечной постоянной. В качестве примера можно привести доходность по ипотечным облигациям АИЖК (рис. 2).

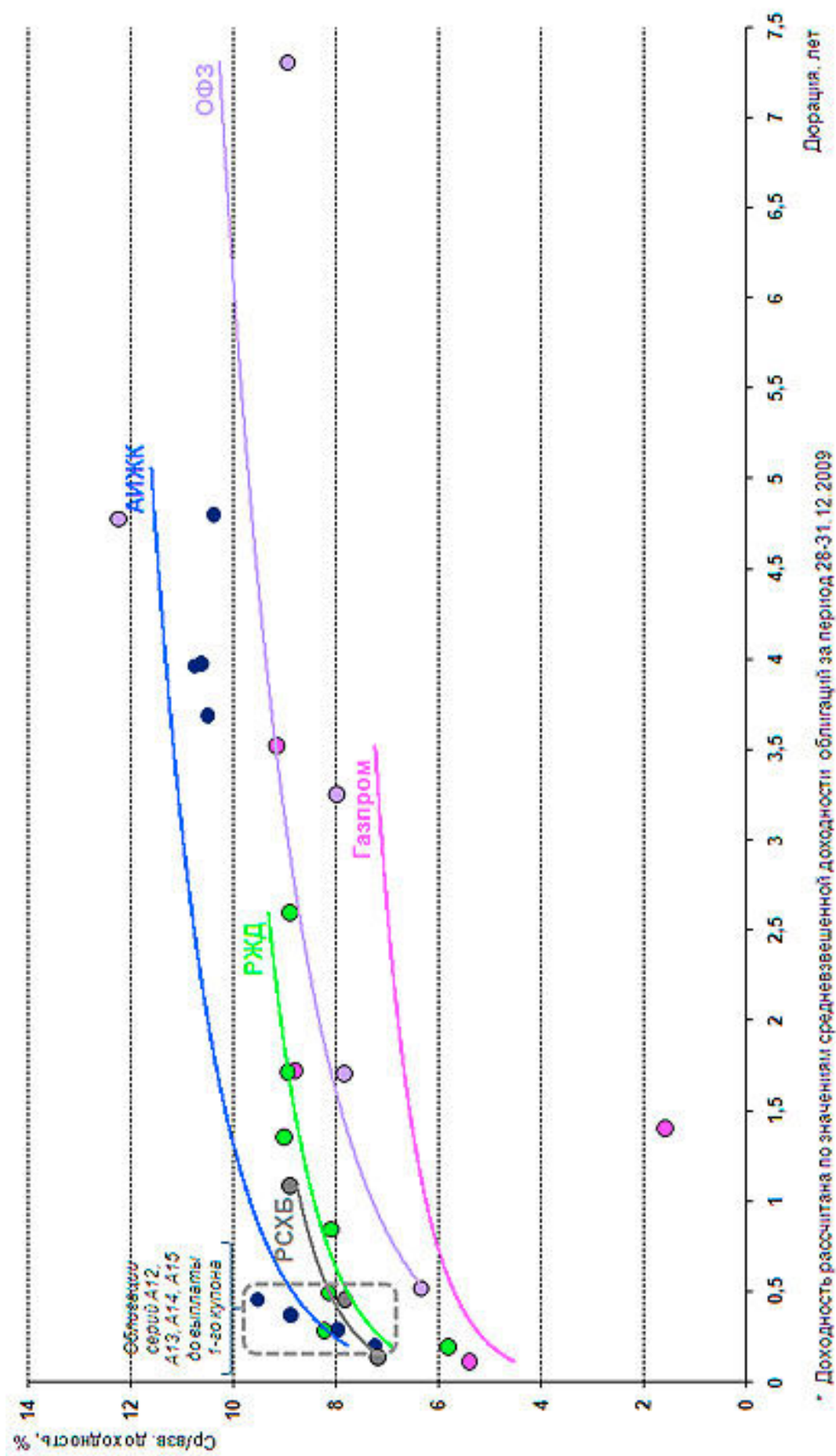


Рис. 2. Кривая доходности по выпускам облигаций АИЖК за период 28.12–31.12.2009 г.

Общий коэффициент капитализации (R) определяется как средневзвешенное значение:

$$R = D \cdot R_m + (1 - D)R_E, \quad (14)$$

где D – доля заемных средств в стоимости;

R_m – коэффициент капитализации для заемного капитала;

R_E – коэффициент капитализации для собственного капитала.

Коэффициент капитализации может быть определен либо по модели оценки капитальных активов, либо методом кумулятивного построения.

Модель оценки капитальных активов (САРМ) была разработана с учетом целого ряда допущений, основным из которых является предположение о наличии эффективного рынка капитала и совершенной конкуренции инвесторов. Основная посылка модели: инвестор приемлет риск только в том случае, если в будущем получит дополнительную выгоду на вложенный капитал по сравнению с безрисковым вложением.

Уравнение модели оценки капитальных активов выглядит следующим образом:

$$R = R_f + \beta(R_m - R_f), \quad (15)$$

где R – требуемая инвестором ставка дохода;

R_f – безрисковая ставка дохода;

β – коэффициент «бета»;

R_m – общая доходность рынка ценных бумаг в целом, рассчитанная на основе фондового индекса.

Безрисковая ставка доходности рассчитывается по инвестициям с гарантированной ставкой дохода и высокой степенью ликвидности (табл. 5). Систематический риск возникает в результате воздействия макроэкономических и политических факторов на деятельность управляющей компании и фондовый рынок. Эти факторы оказывают влияние на все субъекты хозяйствования, поэтому их влияние нельзя устранить целиком путем диверсификации. Коэффи-

коэффициент «бета» (β) позволяет учесть фактор систематического риска. Данный коэффициент представляет меру чувствительности доходности управляющей компании от вложений в недвижимость к систематическому риску, отражая изменчивость доходности относительно движения фондового рынка.

$$\beta = \frac{\text{cov}(R_i, R_m)}{\sigma_m}, \quad (16)$$

где R_i – доходность ценных бумаг i -й отрасли;

$\text{cov}(R_i, R_m)$ – ковариация между доходностью ценных бумаг i -й отрасли и доходностью фондового индекса;

σ_m – среднее квадратическое отклонение фондового индекса.

Известно, что вследствие антипатии рынка к систематическому риску чем больше β , тем выше необходимая прибыль, то есть существует линейная зависимость между необходимой нормой прибыли и систематическим риском. Таким образом, β – это норма зависимости дополнительной отдачи акций конкретной отрасли (больше безрисковой ставки) от доходности фондового рынка. Если первоначальная связь между доходностью компании и доходностью фондового рынка останется по оценкам прежней и в будущем, то можно использовать данные о прошлых прибылях для расчета величины β . В развитых странах информационные источники предоставляют соответствующую информацию за прошедший период для множества котируемых акций. Это позволяет быстро получить искомое значение величины β , что способствует расчету стоимости собственного капитала.

Следует отметить, что существует расчет β на основе фундаментальных показателей. При этом рассматривается и определяется совокупность рисков: факторы финансового риска (ликвидность, стабильность дохода, долгосрочная и текущая задолженность, доля на рынке, диверсификация клиентуры и продукции, территориальная диверсификация), отраслевые факторы риска (государственное регулирование, циклический характер производства, барьеры вступ-

ления в отрасль), общеэкономические факторы риска (уровень инфляции, процентные ставки, обменные курсы, изменения государственной политики). В табл. 7 приведен расчет доходности отраслевых индексов РТС и β -коэффициентов по основным отраслям российской экономики на основе данных индексов РТС с 2005 – по январь 2010 г.

Таблица 7

Расчет доходности отраслевых индексов РТС и β -коэффициентов
по основным отраслям российской экономики

Показатель	Индексы							
	RTS	RTSog	RTScr	RTSmm	RTSin	RTSeu	RTStl	RTSfn
Среднее значение	25,73	19,30	27,17	27,65	21,89	30,29	20,28	43,12
Дисперсия	2,0071	1,8159	2,2217	2,3906	3,5177	3,3448	1,7027	3,5882
Среднеквадратическое отклонение	1,4167	1,3475	1,4905	1,5462	1,8756	1,8289	1,3049	1,8943
Ковариация	x	1,8131	1,7580	1,9214	2,0970	2,1064	1,5121	2,3334
β	x	0,9034	0,8759	0,9573	1,0448	1,0495	0,7534	1,1626

Таблица 8

Расчет ставок дисконтирования методом CAPM
по основным отраслям российской экономики

Безрисковая ставка (табл. 6)	Отрасли						
	RTSog	RTScr	RTSmm	RTSin	RTSeu	RTStl	RTSfn
8,75	24,09	23,62	25,00	26,49	26,57	21,54	28,49
4,74	23,70	23,12	24,83	26,67	26,77	20,55	29,14
8,00	24,01	23,53	24,97	26,52	26,60	21,36	28,61
8,00	24,01	23,53	24,97	26,52	26,60	21,36	28,61
6,52	23,87	23,34	24,91	26,59	26,68	20,99	28,85
6,68	23,89	23,36	24,91	26,58	26,67	21,03	28,82
9,25	24,13	23,68	25,02	26,47	26,54	21,66	28,41
8,79	24,09	23,63	25,00	26,49	26,57	21,55	28,48

Метод рыночной экстракции основан на рыночных данных о ценах продаж и значениях чистого операционного дохода (ЧОД) по сопоставимым объектам недвижимости, по которым можно вычислить коэффициент капитализации. Определенный таким образом коэффициент капитализации по представительному числу аналогов можно использовать для оцениваемого объекта.

Таблица 9

Применения метода экстракции к расчету ставки капитализации

Аналог, местоположение	Цена предложения, руб / м ² (V)	Предполагаемый чистый операц. доход от аренды, руб / м ² / год (NOI)	Коэффициент капитализации (R)
Чермет	31120,33	2400	0,08
С. Сортировка	35172,41	2400	0,07
Химмаш	35172,41	2400	0,07
Среднеарифметическое значение коэффициента капитализации (R):			0,075

Рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков, представляет сумму доходов, которую она в будущем может принести владельцу, приведенную к дате оценки, т. е. про- дисконтированную.

Оценка недвижимости методом дисконтированных денежных потоков предусматривает несколько этапов.

Первый этап. Определяется длительность прогнозного периода.

Второй этап. Составляется прогноз потока доходов для каждого прогнозного года.

Третий этап. Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта недвижимости на конец прогнозного периода, или стоимость реверсии.

Четвертый этап. Определяется ставка дисконтирования для оцениваемой недвижимости.

Пятый этап. Доходы от недвижимости, включая стоимость реверсии, дисконтируются и суммируются.

Затратный подход

Затратный подход при оценке объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство оцениваемого объекта (с учетом износа) являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта. Этот подход к оценке реализуется в несколько этапов.

Первый этап. Определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находятся здание и сооружение, с учетом текущего его использования.

Второй этап. Рассчитывается восстановительная стоимость или стоимость замещения строения (строений).

Третий этап. Рассчитываются все виды износа строений: физический, функциональный и внешний.

Четвертый этап. Вычитается величина общего износа строений из затрат на воспроизводство или замещение объекта (результат этапа 2 минус результат этапа 3).

Пятый этап. Определяется стоимость объекта недвижимости путем суммирования рыночной стоимости земли при существующем использовании и стоимости строения (строений).

Существует четыре основных метода определения восстановительной стоимости, или стоимости замещения объекта:

- сравнительной единицы измерения (или удельной стоимости);
- поэлементный;
- сметный;
- индексный.

Метод сравнительной единицы измерения (или метод удельной стоимости) заключается в умножении скорректированной стоимости выбранной для расчета единицы измерения объекта на количество единиц оцениваемого объекта. При этом единицами измерения могут быть квадратные метры, кубические метры, погонные метры и пр. Это наиболее простой метод расчета стоимости замещения объекта.

Для определения величины затрат обычно применяют различные справочные и нормативные материалы, например, «Укрупненные показатели стоимости строительства», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости» [3, 4]. Для расчета используется следующая формула:

$$C_n = C_{e.c} \cdot S_o \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4, \quad (17)$$

где C_n – стоимость оцениваемого объекта;

$C_{e.c}$ – стоимость одного квадратного или кубического метра типичного сооружения на базовую дату;

S_o – количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта);

K_1 – коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, качеству и прочим физическим параметрам;

K_2 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между базовой датой и датой на момент оценки;

K_3 – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

K_4 – коэффициент, учитывающий НДС.

Информационной базой для приведенной методики расчета может являться ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Поэлементный метод расчета стоимости зданий и сооружений состоит в определении стоимости всего объекта исходя из поэлементных затрат (на фундамент, стены, кровлю и пр.).

Сметный метод расчета стоимости объекта недвижимости заключается в составлении объектных и сводных смет строительства оцениваемого объекта, как если бы он строился вновь. Это наиболее сложный метод определения восстановительной стоимости объекта.

Индексный метод расчета сводится к определению восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения его балансовой стоимости на соответствующий индекс. Индексы по группам основных фондов периодически утверждаются Правительством Российской Федерации. Для оценки зданий и сооружений используются все методы, доступные с точки зрения информации, необходимой для оценки. Важным этапом оценки зданий и сооружений является определение всех видов износа.

Физический износ объекта – это снижение стоимости объекта, обусловленное эксплуатационными и природными факторами.

Функциональный износ – это снижение стоимости объекта, вызванное в основном факторами научно-технического прогресса и связанное с ухудшением функциональных характеристик объекта.

Внешний износ – это снижение стоимости объекта, обусловленное факторами, внешними по отношению к объекту (например, изменением соотношения спроса и предложения на рынках недвижимости и предприятий, экологическими факторами и пр.).

Существует четыре метода расчета физического износа зданий и сооружений: экспертный, стоимостный, нормативный (или бухгалтерский) и метод расчета срока жизни здания и сооружения.

Экспертный метод расчета физического износа (I_i) заключается в определении экспертом процента износа отдельных элементов зданий и сооружений по формуле

$$I_i = U_i \cdot ПИ_i / 100, \quad (18)$$

где U_i – удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости здания;

$ПИ_i$ – процент износа i -го конструктивного элемента.

Процент износа i -го конструктивного элемента здания или сооружения определяется экспертным путем. Физический износ зданий проявляется в потере конструктивными элементами зданий первоначальных технических и эксплуатационных свойств, что приводит к утрате потребительских качеств этих объектов.

Эксперт-оценщик, исходя из конструктивной схемы соответствующего элемента здания, которая имеется в проектно-сметной документации, и его состояния, выбирает соответствующий современный способ обследования данного конструктивного элемента. Эти способы обследования позволяют выявить имеющиеся дефекты и точнее определить процент износа элемента здания. Затем составляется так называемая дефектная ведомость по всем основным элементам здания или сооружения. Далее полученные значения суммируются по всем конструктивным элементам зданий и сооружений. Это наиболее трудоемкий, но самый точный способ расчета физического износа.

Стоимостный метод расчета физического износа заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений.

Нормативный (или бухгалтерский) метод расчета физического износа предполагает использование норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов. Необходимо знать, что эти нормы даются лишь на полное восстановление первоначальной стоимости зданий и сооружений, а в оценке следует определять так называемый совокупный физический износ, включающий также норму амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию.

Норму амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений ($H_{к.р}$) можно рассчитать по следующей формуле:

$$H_{к.р} = \frac{Z_{ср} \cdot N_{к.р.} + Z_{м}}{C_{б} \cdot T_{н}} \cdot 100, \quad (19)$$

Где $Z_{ср}$ – средняя величина затрат на капитальный ремонт здания или сооружения;

$N_{к.р}$ – нормативное количество ремонтов за весь нормативный срок службы объекта;

Z_m – затраты на модернизацию объекта;

$C_б$ – балансовая стоимость объекта;

T_n – нормативный срок службы объекта.

Если оценивается здание или сооружение, нормативный срок службы которого истек (т. е. его первоначальная стоимость полностью амортизировалась), то его стоимость определяется следующим образом: устанавливается возможный оставшийся срок службы (либо оставшийся экономический срок жизни); этот срок службы умножается на абсолютную сумму амортизационных отчислений, определенную исходя из норм амортизационных отчислений и балансовой стоимости объекта. Физический износ здания или сооружения в данном случае получают умножением совокупного норматива амортизационных отчислений, выраженного в процентах, на эффективный срок службы здания или сооружения.

Определение физического износа объекта **методом расчета срока его жизни** осуществляется следующими путями:

во-первых, делением хронологического срока жизни на типичный срок физической жизни (либо нормативный срок службы строения);

во-вторых, делением эффективного срока жизни на типичный срок физической жизни (либо на срок экономической жизни, либо на нормативный срок службы строения).

Хронологический срок жизни – это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты его оценки.

Типичный срок физической жизни – это период, когда здание (или сооружение) существует, и в нем можно работать или жить.

Нормативный срок службы – это период существования здания, определенный государственными нормативными документами, когда в нем можно работать.

Эффективный срок жизни строения (или эффективный возраст) – это срок его жизни, определенный экспертным путем исходя из оценки его внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов.

Эффективный возраст строения – это возраст строения, который соответствует текущему физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи. Срок экономической жизни – это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая из него прибыль.

Если хронологический срок жизни здания или сооружения превышает нормативный, то величина физического износа (I_{ϕ}) может также определяться по следующей формуле

$$I_{\phi} = \frac{T_{xp}}{T_{xp} + T_o}, \quad 20)$$

где T_{xp} – хронологический срок жизни объекта;

T_o – остаточный срок жизни объекта (либо остаточный экономический срок жизни объекта), определенный экспертным путем.

Рассмотренные способы расчета физического износа относятся к наиболее простым. Однако иногда сложно определить экономический и эффективный сроки жизни строения. Тогда эту задачу решают приглашенные специалисты – технические эксперты.

Физический износ, как и функциональный, бывает устранимым и неустранимым. *Устранимый износ* предполагает, что затраты на устранение износа меньше, чем добавленная при этом стоимость объекта. Износ считается *неустранимым* тогда, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. К устранимому функциональному износу можно отнести восстановление полов в цехе, счетчиков водяных и газовых и т. д.

К неустранимому функциональному износу относится снижение стоимости объекта из-за влияния факторов, связанных с качественными характеристиками здания или сооружения. Например, на рынке недвижимости большим спро-

сом пользуются складские помещения, оборудованные по современным стандартам (автоматизированные линии и пр.). Поэтому складские помещения старого образца имеют неустранимый функциональный износ. При оценке складского помещения, не соответствующего современным стандартам, необходимо учитывать неустранимый функциональный износ. Величина неустранимого функционального износа определяется путем капитализации потерь от разницы цен на эти складские помещения (разницы между ценой современного складского помещения и ценой «старого» помещения, аналогичного оцениваемому).

Наиболее распространенным методом определения *внешнего износа* является **метод анализа парных продаж**, когда на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, а другой – нет. Разница в ценах позволит сделать вывод о величине износа внешнего воздействия оцениваемого здания или сооружения.

Другой метод измерения внешнего износа – сравнение доходов от арендной платы двух объектов, аналогичных оцениваемому, один из которых подвергается негативному внешнему воздействию. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину износа внешнего воздействия. Капитализация в данном случае осуществляется с использованием валового рентного мультипликатора.

Определив износ оцениваемого объекта, необходимо вычесть его из полной восстановительной стоимости, или полной стоимости замещения.

Вопросы для самопроверки

1. В чем особенность применения сравнительного подхода: опишите процесс внесения корректировок.
2. Какие имеются методы определения ставки капитализации: опишите их преимущества и недостатки.
3. Чем отличается восстановительная стоимость здания от стоимости замещения.
4. Какие виды износа определяются в ходе оценки.

Оценка рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом

возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации

о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки в период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения анало-

гов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога

от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный)

метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Например, стоимость земельного участка с улучшениями, полученная сравнительным подходом, без НДС, составляет: *13 864 441 руб.* Совокупный износ улучшений – 27,51 %, стоимость улучшений с учетом износов:

$$10\,034\,679 * (1 - 27,51 / 100) = 7\,274\,139 \text{ руб. (без учета НДС).}$$

В результате методом выделения стоимость земельного участка составляет *13 864 441 – 7 274 139 = 6 590 302 руб.*

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает такую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также возможную последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохо-

да вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений, а также потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых владельцем для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы на обслуживание долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения дан-

ных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Пример. Стоимость земельного участка с улучшениями, полученная доходным подходом составляет 28 559 544 руб.

Ставка капитализации для улучшений определена методом Ринга (прямолинейный возврат капитала), который целесообразно использовать, когда ожидается, что поток доходов от недвижимости будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями по формуле 21:

$$R = R_{инв} + \frac{1}{n}, \quad (21)$$

где R – норма возврата инвестиций,

n – срок экономической жизни здания

В соответствии с Положением по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения ВСН 58-88 (р) Госкомархитектуры. Госстрой СССР, М : 1991 г. сроки экономической жизни административных зданий из железобетонных блоков – 80 лет, соответственно оставшийся срок экономической жизни административного здания составляет 50 лет.

$$R = 7,48\% + 1/50 = 9,48 \, \%$$

Чистый операционный доход, приходящийся на улучшения, составляет

$$2\,134\,826 \cdot (1 - 0,0948) = 1\,932\,444 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок, составляет

$$\text{NOI}_{\text{зем. уч.}} = \text{NOI}_{\text{ед. объекта}} - \text{NOI}_{\text{улучшений}} = 243\,585,51 \text{ руб.}$$

Стоимость земельного участка, рассчитанная методом остатка, составляет

$$243\,585,51 / 0,0748 = 2\,705\,634,99 \text{ руб.}$$

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает возможную последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Вопросы для самопроверки

1. Как соотносятся принципы оценки земельного имущества и факторы, влияющие на стоимость земельного участка?
2. Почему в оценке земельных участков затратный подход применяется лишь в части расчета стоимости воспроизводства и замещения?
3. Опишите применения метода выделения?
4. Опишите применение метода остатка в доходном подходе?

Библиографический список

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. СПб. : Питер. 2005.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов / А. Дамодаран. М : Альпинабизнесбукс, 2006.
3. Индексы цен в строительстве // Справочник базовых цен на проектные работы для строительства. № 62, М. : ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008.
4. Криворотов В. В. Управление стоимостью : применение оценочных технологий в управлении предприятием / В. В. Криворотов, О. В. Мезенцева. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2005.
5. Оценка недвижимости : учебник / под ред. А. Г. Грязновой. М. : «Финансы и статистика», 2007.
6. Положение Госкомархитектуры по организации и проведению реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения / ВСН 58-88 (р), Госгражданстрой, М., 1988.
7. Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений / СП 13-102-2003, 2004.
8. Правила оценки физического износа зданий / ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, М., 1985.
9. Стерник Г. М. Классификация офисной недвижимости / Г. М. Стерник. М., 2009. Режим доступа: <http://www.group21vek.ru>
10. Стерник Г. М. Типология торговой недвижимости / Г. М. Стерник. М., 2009. Режим доступа: <http://realtymarket.ru>

Приложение А

Классификация офисной недвижимости Г. М. Стерник

Характеристика	Значение
Индекс типа 1. Класс А	
Принятое название	Бизнес-центры
Возраст здания	Новое строительство
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление
Инженерия	Высококачественная зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха
Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 м ² офисных помещений.

Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
Индекс типа 2. Класс В	
Назначение	Бизнес-центры, офисные здания
Возраст здания	Бизнес-центры после 5–7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки
Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
Конструктивные решения	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков
Планировочные решения	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)
Архитектура и отделка	
Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник
Инфраструктура и сервис	Менее широкий спектр услуг
Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест
Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием
Индекс типа 3. Класс С	
Принятое название	Офисные здания
Возраст здания	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения

Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
Конструктивные решения	Возможность установки подвесных потолков
Планировочные решения	Достаточно эффективные поэтажные планы
Архитектура и отделка	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам
Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха
Инфраструктура и сервис	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха
Паркинг	Недостаточное количество машиномест
Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
Индекс типа 4. Класс D	
Назначение	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
Возраст здания	Более 10 лет
Расположение	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	
Планировочные решения	
Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
Паркинг	
Управление зданием	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Индекс типа 5. Класс Е	
Принятое название	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т. д.)
Возраст здания	Требования не предъявляются
Расположение	
Конструктивные решения	
Планировочные решения	
Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
Паркинг	
Управление зданием	
Индекс типа 6. Класс F	
Принятое название	То же, что класс Е, но не приспособленные под офисы и не отремонтированные (неотделанные)
Возраст здания	То же, что класс Е
Расположение	
Конструктивные решения	
Планировочные решения	
Архитектура и отделка	Требуется реконструкция и ремонт (отделка)
Инженерия	То же, что класс Е
Инфраструктура и сервис	
Паркинг	
Управление зданием	

Приложение Б

Классификация торговой недвижимости Г. М. Стерник

Характеристика	Значение
Индекс типа 1. Класс 1	
Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), мегамолл, гипермолл
Товарная специализация	Смешанные – все виды товаров (без элитных групп)
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Максимально широкое развитие дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного (развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты, лунапарк, боулинг, детская площадка, каток, внутримагазинный транспорт, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники, офисные помещения и
Расположение	У вокзалов, на главных транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
Планировочные решения	Оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы)
Конструктив, архитектура и отделка	Современный комплекс капитальных зданий модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением ярких пластмасс, стекла, синтетических материалов.
Паркинг	Охраняемые стоянки (не менее 1 на 50 м ² торговой площади)
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
Индекс типа 2. Класс 2	
Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торговый центр (ТЦ), гипермаркет
Товарная специализация	Смешанные – все виды товаров (без элитных групп)

Основной потребитель	Средний класс
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (химчистка, фотолаборатория, банкомат, обменный пункт, бар, кафетерий, парикмахерская, солярий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, детская игровая комната, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники и др.)
Расположение	На главных площадях и транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения)	Современный комплекс капитальных зданий или одно здание модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением натуральных и синтетических материалов. Планировочные решения оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы
Паркинг	Охраняемые стоянки
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
Индекс типа 3. Класс 3	
Масштаб объекта, принятые названия	Супермаркет, универсам
Товарная специализация	Универсальные – все виды продовольственных либо непродовольственных товаров (от массовых до элитных)
Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»)

Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном этаже). Качественная реконструкция и отделка. Удобная организация потока покупателей
Паркинг	Наличие парковки
Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания
Индекс типа 4. Класс 4	
Масштаб объекта, принятые названия	Салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир и т. д
Товарная специализация	Комбинированные – реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса
Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»)
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Хай-тек, модные стили, модные материалы. Удобная организация потока покупателей
Паркинг	Наличие парковки
Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
Индекс типа 5. Класс 5	
Масштаб объекта, принятые названия	Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т.д.
Товарная специализация	Универсальные, либо специализированные на отдельных товарных группах, в средней и нижней ценовой нише

Основной потребитель	Жители данного района
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	
Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Нижние этажи в жилом или офисном здании или отдельно стоящее здание. Стандартный косметический ремонт
Паркинг	Требований не предъявляется
Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
Индекс типа 6. Класс 6	
Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск
Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише
Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	
Расположение	У станций метро, на улицах и площадях, пешеходных туристских маршрутах
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
Паркинг	Требований не предъявляется
Управление зданием	Требований не предъявляется
Индекс типа 7. Класс 7	
Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск, магазин, «стекляшка»

Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише (включая дешевый импорт, подделки)
Основной потребитель	Жители микрорайона, пенсионеры, нижние доходные группы населения
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
Расположение	Внутри микрорайона, двора, на рынке
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
Паркинг	Требований не предъявляется
Управление зданием	Требований не предъявляется
Индекс типа 8. Класс 8	
Масштаб объекта, принятые названия	Бутик
Товарная специализация	Ускоспециализированные товары одной знаковой фирмы мирового класса, наивысшей ценовой ниши
Основной потребитель	Элита
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
Расположение	На улицах и в районах с элитной застройкой
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Помещение небольшого объема в элитном доме, изысканная классика, натуральные материалы
Паркинг	Наличие парковочных мест
Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение

Индекс типа 9. Класс 9	
Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
Товарная специализация	Не определено
Основной потребитель	Не определено
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
Расположение	Разнообразное
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин
Паркинг	Требований не предъявляется
Управление зданием	Требований не предъявляется
Индекс типа 10. Класс 10	
Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
Товарная специализация	Не определено
Основной потребитель	Не определено
Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
Расположение	Разнообразное
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Требуется реконструкция и ремонт
Паркинг	Требований не предъявляется
Управление зданием	Требований не предъявляется

Учебное издание

Мезенцева Ольга Владимировна

ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Редактор *О. В. Климова*

Корректор *О. В. Климова*

Компьютерная верстка *О. В. Мезенцевой*

Подписано в печать 21.02.2011. Формат 60х84 1/16
Бумага писчая. Плоская печать. Усл. печ. л. 6,2
Уч.-изд. л. 7,1. Тираж 100 экз. Заказ _____

Редакционно-издательский отдел УрФУ
620002, Екатеринбург, ул. Мира, 19
rio@mail.ustu.ru

Отпечатано в отделении полиграфии ИВТОБ УГТУ-УПИ
620002, Екатеринбург, ул. Мира, 19, ауд. И-120